

Bouwkundig

Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Koningin Julianaweg 10
7433 DA Schalkhaar**



Perfectkeur



Perfectkeur

Adres

Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Postbus

Postbus 38, 3340 AA
Hendrik-Ido-Ambacht

Website

www.perfectkeur.nl

E-mail

klantenservice@perfectkeur.nl

Alstublieft

Op 23 juli 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Koningin Julianaweg 10. Dat heb ik met veel genoegen en naar beste kunnen en weten gedaan. De resultaten van mijn bevindingen en adviezen vindt u terug in dit volledige bouwkundige rapport. Deze voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwkundige staat vast te leggen.

Ons bedrijf is vooruitstrevend en altijd gericht om onze klanten optimaal van de juiste informatie te voorzien. Daarom hebben we een nieuwe standaard ontwikkeld voor een bouwkundige keuring. De kwaliteit van het door de inspecteur uitgevoerde onderzoek blijft minimaal gelijk, maar het verschil zit in de rapportage van de door ons opgenomen bevindingen. In plaats van één omvangrijk en gedetailleerd rapport, ontvangt u nu allereerst een overzichtelijke samenvatting met alle geconstateerde gebreken en risico's. Daarnaast krijgt u een volledig, uitgebreid en vernieuwd bouwkundig rapport. Dit rapport ligt nu voor u.

Dit bouwkundig rapport is een zeer uitgebreid document. Naast gebreken en inschatting van risico's, krijgt u inzicht in de bouwkundige staat van het object, met daarbij interessante informatie en onderhoudstips. Dat maakt ons bouwkundig rapport een veelzijdige informatiebron. Deze kunt u gebruiken in het kader van uw onderzoeks- of meldingsplicht bij de aan- of verkoop van een woning. Als extra bijkomstigheid informeert het rapport u ook over de te verwachten, niet reguliere, onderhoudskosten in de komende jaren.

Ik bedank u hartelijk voor het vertrouwen dat u in ons heeft gesteld en vertrouw erop de door mij uitgevoerde inspectie uw verwachtingen overtreft.

Heeft u toch nog vragen over de uitgevoerde bouwkundige keuring, stelt u deze dan gerust door een mail te sturen naar klantenservice@perfectkeur.nl.

Met vriendelijke groet,

Henk Koppelman



Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

- Fundering
 - Kruipruimte en begane grondvloer
 - Gevels en kozijnen
 - Daken en goten
 - Installaties, elektra, water en gas
 - Verwarming en ventilatie
 - Keuken en sanitair
 - Interieur
 - Bijgebouwen
-

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever	Erik Erkelens
--------------------	---------------

Adres opdrachtgever	Koningin Julianaweg 10 7433 DA Schalkhaar
---------------------	--

Telefoonnummer	0570516061
----------------	------------

Objectgegevens

Adres	Koningin Julianaweg 10 7433 DA Schalkhaar
-------	--

Type	Vrijstaande woning
------	--------------------

Bouwjaar	1973
----------	------

Bewoning	Onbewoond / gemeubileerd
----------	--------------------------

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur	Henk Koppelman
-----------------------	----------------

Rapportnummer / versie	505437
------------------------	--------

Inspectiedatum	23 juli 2025
----------------	--------------

Rapportagedatum	23 juli 2025
-----------------	--------------

Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
--------------------	----------------------



Informatie vooraf

Scope van de bouwkundige keuring

Een bouwkundige keuring is een visuele inspectie van alle bouwkundige onderdelen, maar wel een momentopname. De non-destructieve wijze van deze keuring heeft zijn beperkingen.

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.

Een onderzoek naar de staat van de fundering is geen onderdeel van de bouwkundige keuring. Als de inspecteur tijdens de bouwkundige keuring een risico op een funderingsprobleem vermoedt, dan zal hij dit aangeven.

Voor gebreken die binnen de scope van de keuring niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V., evenals ingewonnen informatie bij derden. 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.

Uitgangspunten

De bouwkundige keuring en het bouwkundig rapport voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwtechnische/bouwkundige staat vast te leggen. De inspecteur beoordeelt tijdens de keuring steekproefsgewijs de relevante onderdelen. Voor de hele inspectie geldt daarom dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen en bevindingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is.

De inspecteur zal voor niet of moeilijk waarneembare onderdelen zijn oordeel baseren op kenmerken die op een eventueel risico wijzen. Als hij hiervoor aanleiding ziet, zal hij nader onderzoek aanbevelen om risico's kenbaar te maken of uit te sluiten. De rol van de bouwkundig inspecteur is te vergelijken met die van een huisarts. De inspecteur beoordeelt, analyseert en rapporteert. Bij twijfel wordt er doorverwezen naar specialistisch onderzoek.

Uitsluitingen

Vanwege de steekproefsgewijze controle, garandeert Perfectkeur niet dat alle zichtbare gebreken benoemd worden. Daarnaast kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen en/of (geïsoleerd) leidingwerk na verwijdering van afwerkingen, voorzetwanden, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen, terwijl deze als voldoende of goed zijn beoordeeld in deze rapportage. Ook kunnen geconstateerde gebreken bij herstel of vervanging groter van omvang blijken of meer vervolgschade van onderliggende delen hebben, dan visueel zichtbaar tijdens de bouwkundige keuring, waardoor de kosten vanzelf ook hoger zullen kunnen uitvallen.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte vallen buiten de scope van een bouwkundige keuring. Wanneer in dit rapport opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, heeft dit alleen een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Houtaantasters zoals bruinrot, houtworm en boktor zijn vaak zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er vaak een destructief onderzoek worden uitgevoerd. Bij nader onderzoek waarbij balk voor

balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

Als optrekkend vocht of een ander risico met betrekking tot het ontstaan van schade aan de vloeren en wanden wordt aangetroffen, dan leest u hierover de rapportage. In de meeste gevallen is een nader onderzoek noodzakelijk, waarmee ook eventuele gevolgschade duidelijk wordt.

Leeswijzer

Hoofdgroepen

De uitkomsten van de bouwkundige inspectie worden onderverdeeld per hoofdgroep. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van het geïnspecteerde object. Dit proberen we zo gestructureerd mogelijk te doen. De uitkomsten worden onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

- Nader onderzoek
- Kostenoverzicht
- Bevindingen en gebreken
- Beperkt of niet waarneembaar
- Extra (onderhouds) informatie

Nader onderzoek (NO)

Is een onderdeel/gebrek niet zichtbaar, maar verwacht de inspecteur wel risico op een gebrek of schade, dan raadt de inspecteur nader onderzoek aan. Meer hierover leest u onder het hoofdstuk Nader Onderzoek.

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

- Indien technisch mogelijk en economisch verantwoord, gebaseerd op (noodzakelijk) herstel en niet op complete vervanging of (esthetische) verbetering;
- Indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte aan te vragen;
- Gebaseerd op uitvoering door derden, inclusief materiaal en arbeid (geen zgn. doe het zelf werkzaamheden);
- Exclusief stut-, sloop- en steigerkosten en eventuele vervolgschade, omdat dit niet in te schatten is;
- Inclusief BTW en gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit officiële bouwkosten databanken en op een uitvoeringsniveau van gemiddelde luxe.

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

Deze rapportage voldoet voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hiervoor hebben we een aparte kostensamenvatting opgenomen. Dit bestaat uit de totale kosten die conform het Programma van Eisen van de NHG meegeteld moeten worden. Daardoor kan het voorkomen dat deze kosten afwijken van het uitgebreide kostenoverzicht.

Bevindingen en gebreken

In het hoofdstuk “Bevindingen en Gebreken” zijn alle relevante geïnspecteerde onderdelen opgenomen en wordt er een conditiebeoordeling aan gegeven. Een bevinding heeft als beoordeling goed of voldoende. Bij onvoldoende of slecht benoemen wij het als een gebrek (voldoet niet aan de oorspronkelijke functie).

Beoordeling	Betekenis
Goed	Voldoet aan de oorspronkelijke functie
Voldoende	Niet regulier herstel/onderhoud binnen 1 tot 5 jaar
Onvoldoende	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen 3-12 maanden
Slecht	Herstel/vervanging is binnen 0-2 maanden noodzakelijk

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

Er zijn situaties en omstandigheden waarin zaken beperkt of niet visueel waarneembaar zijn. De inspecteur heeft op basis van hetgeen hij op het moment van de keuring heeft waargenomen, geen noodzaak gezien om nader onderzoek aan te raden. Wij vinden het wel belangrijk deze onder uw aandacht te brengen zodat u hiervan op de hoogte bent. De keuze is dan aan u om op basis van deze informatie extra onderzoek te laten doen om zekerheid te verkrijgen, of de impact in te schatten en te aanvaarden. Daarom benoemen wij deze in een apart hoofdstuk.

Extra (onderhouds) informatie

Dit bouwkundig rapport brengt niet alleen de bouwkundige staat in beeld. Een object is onderhevig aan weers- en leefomstandigheden en vereist dus regelmatig onderhoud. In dit deel geven wij u extra informatie en tips over onderhoud. Zo blijft dit document ook nadat u eigenaar geworden bent, interessant om te raadplegen.

Bijzonderheden vooraf

Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

Aanwezig tijdens inspectie

Verkopend makelaar

Weersomstandigheden

Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is het bewolkt weer.

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

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

Asbest

Het is niet bekend of er asbest / asbestverdacht materiaal aanwezig is.



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




Nader onderzoek

Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico. Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij, door u inzicht te geven in de (financiële) impact van de mogelijke gevolgen. Meer informatie vindt u op perfectkeur.nl/naderonderzoek.

Inschatting risico's

De risico-inschattingen worden op basis van de kennis, ervaring en interpretatie van de inspecteur aangegeven. Hij doet dit naar beste weten en inzicht, maar het blijft een indicatie, waarvan wij de juistheid niet kunnen garanderen.

-  Grote kans op (meer) schade - nader onderzoek wordt sterk aangeraden - hoge urgentie.
-  Het risico lijkt aanvaardbaar, maar om zekerheid te krijgen – wordt nader onderzoek aanbevolen – gemiddelde urgentie. Neem bij uw afweging het (financiële) schaderisico mee.
-  Laag risico – nader onderzoek alleen nodig indien zekerheid door u gewenst is.

Aanbevolen nader onderzoek

Tijdens deze bouwkundige keuring zijn geen signalen gevonden die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden.

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen		1.260	2.850	4.110
Daken en goten			7.360	7.360
Installaties, elektra, water en gas		120	1.200	1.320
Verwarming en ventilatie		350		350
Keuken en sanitair		255		255
Interieur				
Bijgebouwen		65	1.140	1.205
Subtotaal	€ 0	€ 2.050	€ 12.550	€ 14.600
Totaal	€ 2.050		€ 12.550	€ 14.600

De post direct geeft de kosten weer van bouwkundige gebreken die direct en/of binnen 1 jaar hersteld/vervangen dienen te worden. Deze kosten worden vaak als ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst.

Toelichting

Kosten	Binnen	Beoordeling	Betekenis
Direct	0 - 2 mnd	Slecht	Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.
	3 - 12 mnd	Onvoldoende	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar.
Termijn	1 - 5 jaar	Voldoende	Herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar.

LET OP: De opgenomen en vermelde kosten zijn indicatief. Lees daarbij ook de toelichting onder “informatie vooraf”. Wij benadrukken dat de prijzen die door derden, zoals aannemers en dakdekkers, worden gehanteerd hier aanzienlijk van kunnen afwijken. Dit is afhankelijk van de regio en andere omstandigheden. Deze (regionale) prijsverschillen kunnen niet in dit kostenoverzicht worden meegenomen. Om deze reden kunnen geen rechten worden ontleend aan hier genoemde bedragen, en raden wij aan om altijd meerdere offertes op te vragen bij lokale leveranciers voor een nauwkeurigere kosteninschatting.

Kostenoverzicht NHG

De kosten hieronder zijn de totaalbedragen van de kosten die opgesteld zijn conform het Programma van Eisen (PvE) en aanbevelingen van de NHG. Dit PvE is als bijlage toegevoegd.

	Directkosten	Termijnkosten	Totaalkosten
Totaal	€ 1.700	€ 6.760	€ 8.460



Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering onbekend

De fundering of het fundament is dat deel van een gebouw of constructie dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten, zoals nuttige belasting, sneeuw, winddruk, enzovoorts, worden overgedragen op de draagkrachtige ondergrond.

Vanwege enkele extreem droge zomers dreigen veel woningen en gebouwen te verzakken. Omdat veel woningen op "staal" gefundeerd (niet onderheid) zijn, kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Als het grondwaterpeil zo laag is dat ook houten palen niet meer onder water staan, kunnen ze gaan rotten. Bij woningen op houten palen kunnen ook problemen ontstaan doordat de palen zijn aangetast door palenpest. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarezone staan.

Deze problemen ontstaan ook door wisselende grondwaterstanden vanwege andere oorzaken, waarbij ook waterschappen een grote rol spelen. Door het inklinken van de bodem, door wisselende grondwaterstand, kan verzakking van de woning, scheefstand en scheurvorming plaatsvinden. Woningen gebouwd voor 1970 kunnen op houten palen gefundeerd zijn, met eerder genoemde risico's. Bij woningen die op betonnen heipalen staan is het risico op funderingsproblemen nihil.

De fundering zelf of het soort fundering is in de meeste gevallen niet zichtbaar. Van een woning wordt bekeken of deze een scheefstand of verzakkingen vertoont. De vloeren, gevels en de wanden worden gecontroleerd op mogelijke gebreken als gevolg van een gebrekkige fundering.

Bij twijfel en/of geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven.

Bij twijfel en/of geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven.

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

Bevindingen

Fundering onbekend

Risico inschatting van de fundering

Voor zover dit visueel waarneembaar was tijdens het onderzoek, zijn er geen bijzonderheden aan de woning aangetroffen die een probleem aan de fundering doen vermoeden.



Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte

Een goede ventilatie in de kruipruimte is belangrijk. 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.

Toegankelijkheid

Een kruipruimte is niets anders dan een kleine ruimte tussen de fundering van het huis en de begane grond vloer. Deze ruimte is meestal tussen de 50 en 80 centimeter hoog. Je kunt er dus zoals het woord al zegt net doorheen kruipen. De kruipkelder is meestal niet gemakkelijk te bereiken.

Vloeren (onderzijde)

Beton niet geïsoleerd

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.

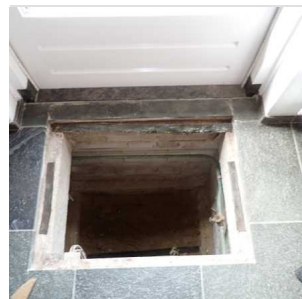
Bevindingen

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid van de kruipruimte

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. 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.

Ter info



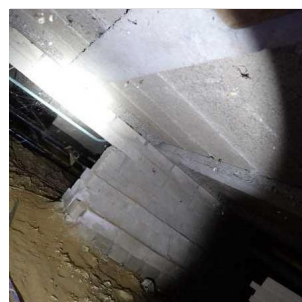
Situatie in de kruipruimte

BW

Beoordeling

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel van de woning / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



BW

Ventilatie t.b.v. de kruipruimte

De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is goed.

Beoordeling: **Goed**



Vloeren (onderzijde) - Beton niet geïsoleerd

BW

Onderzijde vloer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de vloer geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. De geïnspecteerde vloer, rondom het (inspectie)luik, verkeren in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

Balkon

In de bouwkunde is het balkon een uitkraging aan een gevel waarvan het bovenvlak (de balkonvloer) vanuit het gebouw toegankelijk is. Het balkon is altijd aan minimaal één zijde open en bevindt zich op een verdieping van een gebouw. Vaak is een balkon voorzien van een balustrade of hekwerk.

Balustrade

Een balustrade is een laag hek of muurtje dat bij een hoogteverschil beveiligt tegen vallen van bijvoorbeeld een balkon, galerij, trap, bordes.

Gevelopbouw

Een buitenmuur is de muur aan de voorkant, achterkant of zijkant van een woning. In de meeste gevallen heeft een buitenmuur een dragende of stabiliserende functie. Je kunt een buitenmuur, daardoor niet zomaar (gedeeltelijk) verwijderen.

Gevels worden geïnspecteerd op de conditie van het toegepaste materiaal en de afwerkingen. Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Kozijnen

Kozijnen omringen en ondersteunen het hele raamsysteem met een raamwerk dat de kop, dorpel en stijl omvat. Kozijnen houdt beglazing stevig op hun plaats binnen de muur van een woning.

Beglazing

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

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.

Rollagen, lateien & metselwerk

Een constructief element (latei) is een balk van beton, hout, staal, rvs of metselwerk boven een gevelopeningen. Meestal zal de latei boven een kozijn in de aangrenzende muurdelen bevestigd zijn om de belasting op die muur door te geven.

Waterkerende voorziening

Een waterkering is een voorziening die het regenwater afvoert vanaf een onderdeel wat zelf geen waterkerende voorziening heeft. Deze voorziening kan ook bestaan uit verschillende materialen.

Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

De conditie van het metselwerk

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het metselwerk geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Scheurvorming

Deze schade/scheurvorming is beperkt van aard en vormt geen constructief risico. De scheuren kunnen het gevolg zijn van natuurlijke werking van materialen of lichte zettingen van het gebouw. Hoewel herstel constructief gezien niet noodzakelijk is, kan er – indien gewenst – wel worden gekozen voor een esthetisch herstel om het aanzicht te verbeteren.

Ter info



Rollagen, lateien & metselwerk

Beton (oud, geen dil.)

Conditie rollagen & lateien

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit constructieve onderdeel geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Metselwerk

Conditie rollagen & lateien

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit constructieve onderdeel geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Waterkerende voorziening

Raamdorpelstenen

Conditie van de waterkerende voorziening

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan de waterkerende voorziening geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen - Soort materiaal

Hout (kozijn)

De conditie van de draaiende delen

Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. In de meeste gevallen kan dit opgelost worden middels afstellen. Daarnaast dienen de bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoongemaakt te worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 120



Kozijnen - Beglazing

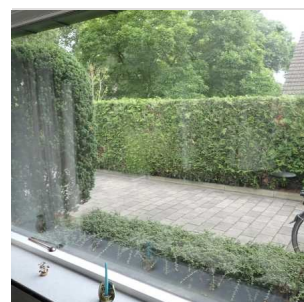
Dubbelglas

Conditie van het dubbel glas

Er is 'lekkende' isolerende beglazing aanwezig. Hierdoor ontstaat condensatie en/of een dof witte uitslag tussen de beglazing, waardoor het zicht kan verminderen, alsmede de isolerende werking. Beglazing met dergelijke lekkage dient te worden vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 450



Dubbelglas

Geen geventileerde glaslat

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

Ter info



Enkelglas

Conditie

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op lekkage en breuk, dit is niet opgemerkt. De beglazing verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen - Schilderwerk

De conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 2.850



Balkon - Vloer

Bitumen

BW

Conditie van de vloerafwerking

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de vloer van het balkon geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Balkon - Balustrade

Hout - voor

Conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 600



Balkon - Waterkerende voorziening

Lood - voor

Scheuren in het materiaal

In het lood is scheurvorming aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en zal er lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Tot vervanging dient rekening gehouden te worden met hogere onderhoudskosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



Bevindingen en gebreken

Daken en goten

Dak hoofdgebouw

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn. Eventuele gebreken kunnen schade hebben veroorzaakt die niet zichtbaar zijn bij een visueel onderzoek.

Er is geen onderzoek verricht of het huidige dak, de volledige opbouw hiervan en de toegepaste dakbedekkingen, geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of dat hiervoor eerst werkzaamheden noodzakelijk zijn.

Dakbedekking

Dakbedekkingen worden, voor zover te achterhalen, gecontroleerd op leeftijd, de verwerking en de conditie. De beoordelingen zijn uiteraard gebaseerd op een visuele moment opname.

Dakbeschot

Het dakbeschot is, vooral bij oudere woningen, de laag planken of plaatmateriaal, aangebracht op de gordingen of sporen. Bij woningen na 1970 bestaat het dakbeschot vaak uit plaatmateriaal voorzien van thermische isolatie. Bij de bouw wordt hiermee het dak winddicht gemaakt.

Dakconstructie

Een dakconstructie bestaat uit onderdelen van balken, hout, staal, gewapend beton of voorgespannen beton, platen van gewapend beton of andere materialen, ZONDER de dakbedekking. Deze onderdelen zijn samen sterk genoeg om alle belastingen zoals eigen gewicht, sneeuw, wind te kunnen dragen, zonder dat de constructie bezwijkt.

Dakdoorvoeren

Een dakdoorvoer is een pijp die door het dak steekt. Deze pijp zorgt voor ventilatie, ontluchting of de afvoer van rookgassen. Het is belangrijk dat het plaatsen van dakdoorvoeren op de juiste manier wordt uitgevoerd en dat de juiste materialen worden gebruikt.

Dakkapel

Een dakkapel is een uitbouw op een schuin dak. Hij bestaat uit een verticaal raamkozijn al of niet voorzien van beweegbare ramen, twee driehoekvormige zijwangen en een dakafwerking zoals een een plat dak of een doorgelegd dak.

Zijwangen / boeiborden

Zijwangen zijn de zijkanten van een dakkapel. Deze kunnen onder meer gemaakt zijn van hout, kunststof, zink en zelfs van glas. Zijwangen zorgen ervoor dat wind en regen niet door de zijkant van je dakkapel heen gaan. De zijwangen worden in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Dakopening

Onder het onderdeel dakopening vallen de volgende elementen: dakluik, dakraam, (licht)koepel, lichtstraat en/of uitzetraampje

Goten

Dakgoten hebben een belangrijke functie. Namelijk het afvoeren van regenwater op een gecontroleerde manier naar het riool. Zonder een dakgoot zou het water direct van het dakvlak aflopen. Hierdoor kunnen vochtproblemen en lekkages ontstaan. Daarnaast kan ook de gevel aangetast worden als de dakgoot niet goed werkt of niet aanwezig is. Het functioneren is tijdens een bouwkundige keuring niet altijd te beoordelen.

Hemelwaterafvoeren

Een hemelwaterafvoer (HWA) zorgt voor het afvoeren van het regenwater van het dak en de dakgoot naar het riool. Ieder dak moet zijn voorzien van een hemelwaterafvoer. Met uitzondering van rieten daken hoeven goten en HWA niet aanwezig te zijn. In dat geval zijn andere voorzieningen aanwezig voor het afvoeren van regenwater.

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

Overstek / boeiboorden

Een dakoverstek is een gedeelte van het dak dat net buiten de gevel uitsteekt. Deze uitsteek kan variëren van een paar centimeter tot zo'n 25 centimeter.

Een boeiboord is een afwerking van het dak en/ of de dakgoot. Deze voorziening is meestal een houten plank of een volkern materiaal.

Schoorsteen

Een schoorsteen is een gemetseld kanaal waardoor rook en/of verbrandingsgassen worden afgevoerd tot buiten het dakvlak. Het functioneren en/of het onderhoud van het kanaal is niet gecontroleerd. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen

BW

Vervuiling

Het dak is vervuild. Dit is geen ideale situatie om het dak in een goede conditie te houden. De technische levensduur wordt door deze vervuiling verkort. Ook belemmert vervuiling de afvoer van regenwater. Wij adviseren de vervuiling te (laten) verwijderen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 350



Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

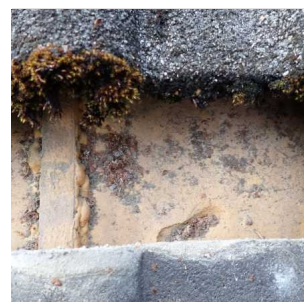
Geïsoleerde elementen

BW

Conditie

Het dakbeschoot van het hoofddak verkeert in een toereikende conditie. Er zijn geen gebreken aan dit deel van het dak opgemerkt. Het dakbeschoot is (voorzover dit waarneembaar was) deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is in de meeste gevallen, i.v.m de afwerkingen onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**



Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Hout

BW

Conditie

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. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**



Overstek / boeiboorden

Hout

BW

Conditie

Er zijn geen gebreken aan de overstekken/ boeiboorden aangetroffen. Het geheel verkeert in voldoende conditie en kan functioneren. Uiteraard dient er wel regulier onderhoud te worden uitgevoerd. Dit onderhoud is afhankelijk van de huidige conditie, het materiaal en de kleur.

Beoordeling: **Goed**



Schilderwerk

Het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.800



Goten

Zinkwerk

Vervangen gootbekleding

De goten zijn bekleed maar vertonen gebreken die de functionaliteit en duurzaamheid van het systeem aantasten. Gezien de beschadigingen is het aanbevolen om de goten op termijn volledig te vervangen om schade en lekkages te voorkomen. Het is raadzaam om de situatie regelmatig te inspecteren en tijdig actie te ondernemen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 3.450



Dakkapel - Dakbedekking

Bitumen

BW

De conditie dakbedekking

Het materiaal is gedateerd, er is schade, of de technische levensduur is bereikt. Door de verminderde conditie van de dakbedekking bestaat er een verhoogd risico op lekkages en/of vervolgschade aan de dakconstructie. Vervanging van de bedekking is op (korte) termijn noodzakelijk.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.100



Bitumen

BW

Het afschot

Het afschot van het platte dak is onvoldoende; het is belangrijk om het afschot te verbeteren met isolatiemateriaal zodra de dakbedekking wordt vervangen, zodat water efficiënt wordt afgevoerd. Indien nodig kan extra afvoer, zoals regenpijpen, worden toegevoegd om stagnatie te voorkomen. Deze maatregelen verbeteren zowel de waterafvoer als de levensduur van het dak.

Ter info



Dakkapel - Waterkerende voorziening

Lood

BW

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren (deels) in onvoldoende staat en de technische levensduur is bereikt. Indien er momenteel geen actieve lekkages zijn, kan het vervangen van de loodstroken mogelijk nog even worden uitgesteld. Echter, het is raadzaam om rekening te houden met het vervangen van de loodstroken, gezien het verhoogde risico op lekkage en de mogelijke gevolgschade.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 660



Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

Hout

BW

De conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Volkern

BW

Conditie van de zijwangen

Er zijn geen gebreken aan de zijwangen van de dakkapel aangetroffen. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Beoordeling: **Goed**

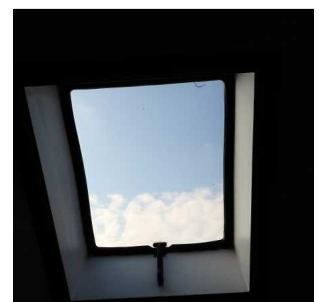


Dakopening - Kunststof raampje

Conditie van het dakraam

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze dakopening en/of onderdelen geconstateerd. Dit onderdeel en de voorzieningen verkeren in goede conditie en kan voldoende functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Dakdoorvoeren

Dakdoorvoeren

Conditie van de doorvoer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze doorvoer geconstateerd. Deze doorvoer verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het model van de dakdoorvoer en daarmee de aansluitingen met het dak zijn voldoende op elkaar afgestemd, de aansluitingen tussen doorvoer en dakbedekking is voldoende.

Beoordeling: **Goed**



Schoorsteen

Metselwerk

BW

Conditie van de schoorsteen

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de schoorsteen geconstateerd. Er zijn geen gebreken aan het metselwerk zichtbaar. Regulier onderhoud dient wel te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Goed**



Hemelwaterafvoeren

Conditie van de HWA (regenpijp)

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede / voldoende conditie. De bevestigingen en de afwatering is voldoende. Het geheel kan functioneren als bedoeld.

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Installaties, elektra, water en gas

Elektra

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object, visueel beoordeeld om zichtbare gebreken direct te benoemen. Deze visuele beoordeling is niet conform de NEN 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

Het is daarom niet mogelijk om een definitieve uitspraak te doen over de correcte installatie van de bedrading in de gehele woning en de meterkast. Er mogen achter één aardlekschakelaar slechts vier groepen worden geplaatst (in geval van elektrische kookgroep is vijf groepen toegestaan) maar het is visueel niet te beoordelen of dit daadwerkelijk het geval is. Bij meer dan vier groepen is er ook niet te bevestigen of er voldoende aardlekschakelaars aanwezig zijn volgens de geldende norm. Dit is afhankelijk van het bouwjaar van de woning en eventuele wijzigingen in de loop der jaren.

Voor de uiteindelijke beoordeling en mogelijke aanpassingen dient altijd een gecertificeerd installateur te worden ingeschakeld.

Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. Deze schakelt (alleen) de gehele groep achter de aardlekschakelaar uit. Dit wordt ook wel het spanningsloos maken van het systeem genoemd. In een elektrische installatie is er meestal sprake van een stroomkring.

Randaarding

Randaarde is een extra veiligheid die ervoor zorgt dat de stroom bij een storing de grond in gaat. In Nederland maken wij gebruik van een randaarde systeem. U herkent de stekkers aan de 2 strips aan de buitenkant van de stekker en het stopcontact.

Gas

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts.

Riolering / afvoer

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.

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.

Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen (zoals leidingkokers) visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd.

Veiligheidsinstallatie

Rook, brand, koolmonoxidemelders zijn tijdens de inspectie niet gecontroleerd op functioneren of juiste locatie.

Water

Tijdens de bouwkundige keuring wordt onder meer de watervoorziening/watermeter en het (zichtbare) leidingwerk geïnspecteerd. Daarnaast wordt het watertransport en de waterdruk/tappunten (warm en koud) gecontroleerd.

Bevindingen

Water

Oxidatie

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 120



Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de aardlekschakelaar geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

Functioneren van de 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.

Ter info



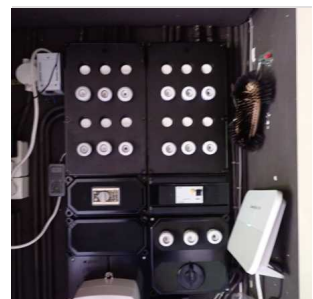
Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

De groepenkast is een ouder systeem, maar kan functioneren. In verband met de huidige wensen en minimale normen is het advies deze groepenkast bij een modernisering van de woning te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.200



Elektra - Randaarding

Controle van randaarding (steekproef)

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de randaarding geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Systeem

Conditie van het systeem:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.

Beoordeling: **Goed**



Gas

De conditie van de installatie

Er zijn geen gebreken aan het gassysteem aangetroffen. De beoordeling is beperkt, maar wordt, voor zover zichtbaar, zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd.

Beoordeling: **Goed**

Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Niet aanwezig op iedere verdieping

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

Ter info

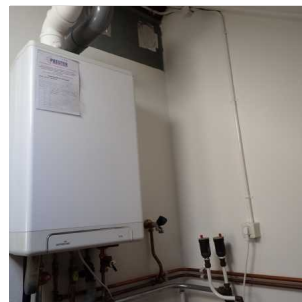


Veiligheidsinstallatie - CO melder

Koolmonoxide

Plaats deze melders tussen 15 en 80 centimeter van het plafond, maar wel hoger dan de bovenzijde van aanwezige deuren en ramen. Op een horizontale afstand tussen 1 en 3 meter van de CO-bron. Niet naast luchtinlaten of luchtuitlaten. Niet achter objecten zoals gordijnen en kasten.

Ter info



Koolmonoxide

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

Ter info



Riolering / afvoer

Niet zichtbaar

Riool is deels niet zichtbaar

Hierdoor is inspectie niet goed mogelijk en al helemaal niet aan de niet-zichtbare zijdes. Zolang alles functioneert, kan de situatie gehandhaafd blijven. Bij eventuele vervanging in de toekomst adviseren wij u de riolering aan de onderzijde van de vloer of van de funderingsbalken hangend te monteren.

Ter info



Verwarming en ventilatie

Verwarmingssysteem

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.

CV ketel

Een cv-ketel of voluit centrale verwarmingsketel is het onderdeel van een centrale verwarmingsinstallatie dat voor warm water zorgt waarmee de verblijven in een pand verwarmd worden. Dit systeem wordt de centrale verwarming genoemd. Een combiketel zorgt tevens voor het warme tapwater in een woning.

Bevindingen

Verwarmingssysteem - CV ketel

Onderhoud

Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Deze CV ketel is aantoonbaar gekeurd, conform de Gasketelwet. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De keuringssticker is aanwezig.

Beoordeling: **Goed**



Situatie rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging en/of er is foutief materiaal gebruikt en/of er ontbreken zaken rondom de rookgasafvoer en/of luchttoevoer. Dit is een verhoogd risico voor de veiligheid en gezondheid.

De gehele installatie dient door een gecertificeerd installateur gecontroleerd te worden en indien nodig hersteld. Dit dient uitgevoerd te worden conform de normen van de Gasketelwet. De uiteindelijke kosten kunnen afwijken door mogelijke aanwezigheid van overige gebreken.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 350



Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 9 jaar en heeft zijn technische levensduur (van ca. 15 jaar) nog niet bereikt. Deze kan met regulier onderhoud nog wel even mee.

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Radiatoren

De conditie van de radiatoren

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Afsluiters

De afsluiters verkeren, voor zover deze zijn geïnspecteerd, in een voldoende conditie. Geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Expansievat

Conditie expansievat

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het expansievat geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



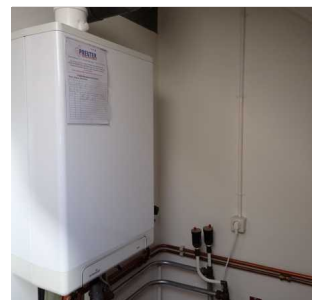
Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Conditie

BW

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het leidingwerk geconstateerd. Dit onderdeel verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het leidingwerk is voldoende gebeugeld. Let op dat dit bij eventuele aanpassingen van het systeem ook zo blijft.

Beoordeling: **Goed**

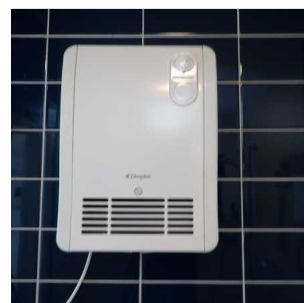


Elektrische verwarming

Functioneren van de elektrische verwarming

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze verwarming geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

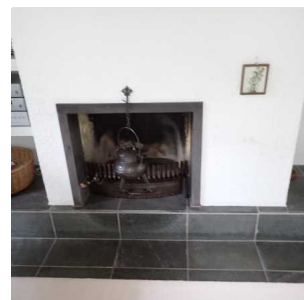


Openhaard / houtkachel

Conditie open haard

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de openhaard / houtkachel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Binnenmilieu - Elektrische ventilator

Functioneren van de elektrische ventilator

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Keuken en sanitair

Badkamer

De badkamer wordt uitsluitend technisch beoordeeld op onder meer de aanwezige voorzieningen (kraan, afvoer, toilet, douche- en wasbak e.d.), het tegelwerk, kit- en voegwerk. Esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.

Een badkamer of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker als het kitwerk of de voeg als matig tot slecht beoordeeld wordt.

Keuken

De keuken wordt geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. De keuken wordt uitsluitend technisch beoordeeld, niet esthetisch.

De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren. Er kan hier dan ook geen uitspraak over worden gedaan.

Toilet

Het toilet wordt onder meer geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan en de aansluiting op riolering. De riolering wordt voor zover zichtbaar geïnspecteerd en uiteraard niet aan de binnenzijde gecontroleerd.

Bevindingen

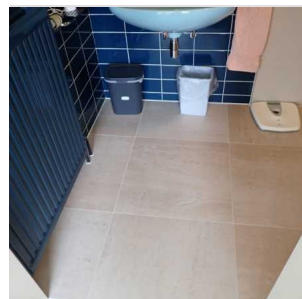
Badkamer - Geen gebreken geconstateerd

Begane grond

Badkamer verkeert in goede conditie

De badkamer en de aanwezige voorzieningen zijn visueel gecontroleerd op gebreken. De badkamer verkeert in een goede conditie, en kan behoudens het reguliere onderhoud aan de waterkerende afdichtingen goed functioneren.

Beoordeling: **Goed**

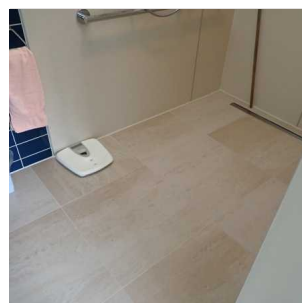


Begane grond

Conditie van de vloerafwerking

De afwerking van de vloer verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: **Goed**

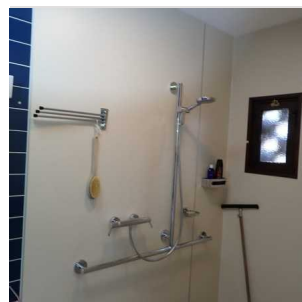


Begane grond

Conditie van de wandafwerking

De afwerking van de wand verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Vloer

1e Verdieping - Tegelwerk

Gescheurd tegelwerk

Er is schade opgemerkt aan het tegelwerk. Dit kan te maken hebben met de werking en zetting van materialen en/of muren. Tegels met barsten kunnen worden vervangen. Indien deze niet in een watergebied zitten, kunnen de tegels mogelijk gehandhaafd blijven.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 125



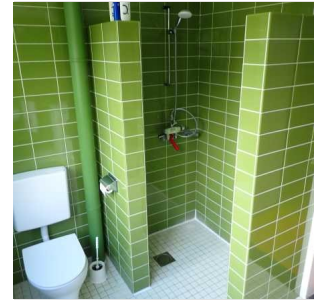
Badkamer - Wanden

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van de wandafwerking

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de wanden en afwerking geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Kitafwerkingen

1e Verdieping

De conditie van het kitwerk

Het aanwezige kitwerk verkeert niet in een goede conditie. Deze situatie kan, afhankelijk van het gebruik, een lekkage veroorzaken. Onderhoud en herstel dient te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 130



Badkamer - Wasbak

1e Verdieping

Wasbak aanwezig

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de wasbak geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Inloofdouche

1e Verdieping - Douchehoek

De conditie van de inloofdouche

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan de inloofdouche geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Toiletpot

1e Verdieping

Bevinding toilet

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de toiletpot geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping

Doorspoeling van het toilet

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'.

Beoordeling: **Goed**



Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan keukenblok geconstateerd. Dit onderdeel en/of deze voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Kitafwerkingen

De kitafwerkingen m.b.t. de wasbak en/of het werkblad dienen naadloos op elkaar en op de wanden aan te sluiten en/of in elk geval dient de aansluiting tussen deze elementen waterdicht te zijn. In dit geval zijn er geen gebreken aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**



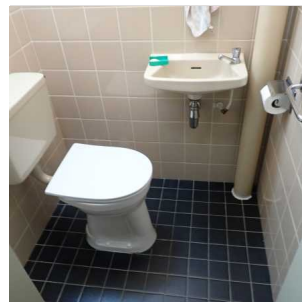
Toilet - Geen gebreken geconstateerd

Begane grond

Conditie van de vloerafwerking

De afwerking van de vloer in het toilet verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: **Goed**

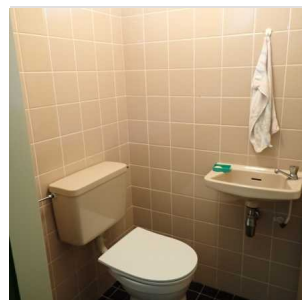


Begane grond

Conditie van de wandafwerking

De afwerking van de wand in het toilet verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: **Goed**

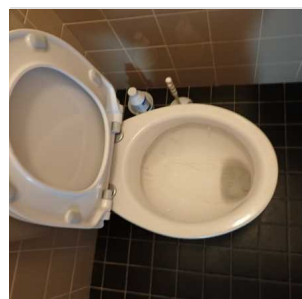


Begane grond

Het toilet verkeert in goede conditie

Het toilet en de aanwezige voorzieningen zijn visueel gecontroleerd op gebreken. Het toilet verkeert in een goede conditie, en kan behoudens het reguliere onderhoud aan de waterkerende afdichtingen goed functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Wasbak 1

1e Verdieping

Gebreken aan kraan

Er zijn gebreken aan de kraan en deze kan niet voldoende functioneren. Indien reparatie niet meer mogelijk is, zal de kraan vervangen moeten worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Wasbak 2

1e Verdieping

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Interieur

Binnenwanden

Met binnenwanden wordt het opgaande werk bedoeld. Deze wanden kunnen zijn gemaakt van verschillende materialen. Wand worden op basis van een steekproef gecontroleerd op scheuren, verzakkingen en de conditie van de afwerking.

Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van de wanden blijken dat los stucwerk of gebreken aanwezig zijn die visueel niet waarneembaar zijn. De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd.

Plafonds

Onder een plafondafwerking wordt verstaan de afwerking die direct of met behulp van een regelwerk tegen de onderzijde van een verdiepingsvloer is aangebracht. Er zijn vele soorten plafondafwerkingen.

Trappen

De aantrede van de trap is het oppervlakte waar u bij het belopen van de trap op staat. De optrede van de trap is de hoogte naar de volgende traptrede.

Vloeren (constructief)

Vloeren worden uitsluitend visueel geïnspecteerd. In de meeste gevallen zijn de vloeren voorzien van een afwerkingen (vloerbedekking, laminaat, pvc, houten vloer). In dat geval kan de vloer onder de afwerking niet geïnspecteerd worden. Na verwijdering van de afwerking kunnen alsnog problemen/gebreken zichtbaar worden.

Bevindingen

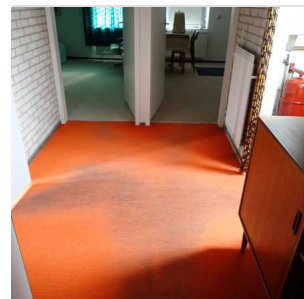
Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Beton

Vloer

De vloer is, voor zover visueel waarneembaar, vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Er zijn geen metingen verricht, de vlakheid is visueel beoordeeld.

Beoordeling: **Goed**



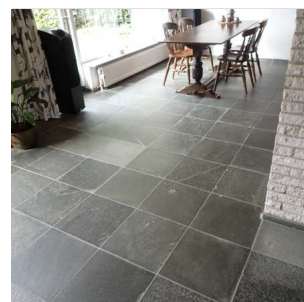
Vloeren (constructief)

Begane grond - Beton

Vloer

De vloer is, voor zover visueel waarneembaar, vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Er zijn geen metingen verricht, de vlakheid is visueel beoordeeld.

Beoordeling: **Goed**



Binnenwanden

Interieur algemeen

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

Krimpscheuren

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

Ter info



Plafonds

Interieur algemeen - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de plafonds geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen - Hout

De conditie van de plafonds

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de plafonds geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

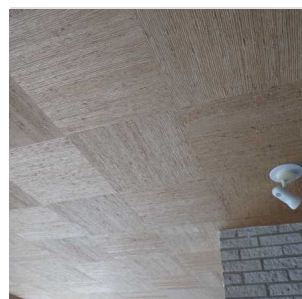


Interieur algemeen - Overige afwerkingen

De conditie van de plafonds

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de plafonds geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

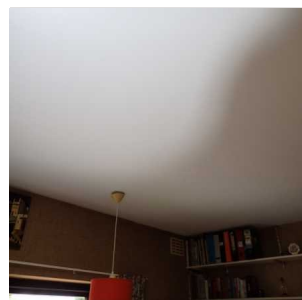


Interieur algemeen - Stucwerk

De conditie van de plafonds

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de plafonds geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



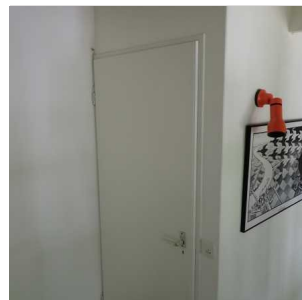
Kozijnen

Interieur algemeen

Algehele conditie van de geïnspecteerde binnendeuren en kozijnen

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de kozijnen geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



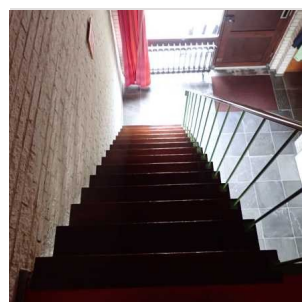
Trappen - Trappen en leuning

Interieur algemeen - Hout / ijzer

De conditie van de trap

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de trappen en leuning geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouwen

Overstek / boeiborden

Een boeiboord is een afwerking van het dak, de dakgoot. Deze voorziening is meestal een houten plank of een volkern materiaal. Uiteraard kunnen hiervoor ook andere materialen worden gebruikt.

Een dakoverstek is eigenlijk gewoon een gedeelte van het dak dat net buiten de gevel uitsteekt. Deze uitsteek kan variëren van een paar centimeter tot zo'n 25 centimeter. Als er constructieve aanpassingen zijn aangebracht, dan kan dit meer zijn.

Bevindingen

Materiaal van de gevel - Metselwerk

Bijgebouw - en achter

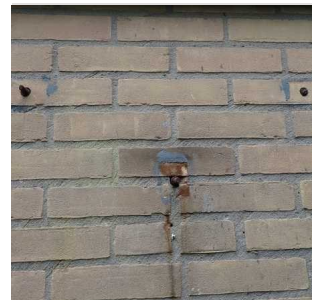
BW

Roest

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 65



Bijgebouw -

BW

Scheurvorming

Deze schade/scheurvorming is beperkt van aard en vormt geen constructief risico. De scheuren kunnen het gevolg zijn van natuurlijke werking van materialen of lichte zettingen van het gebouw. Hoewel herstel constructief gezien niet noodzakelijk is, kan er – indien gewenst – wel worden gekozen voor een esthetisch herstel om het aanzicht te verbeteren.

Ter info



Gevelopeningen - Schilderwerk

Bijgebouw -

Schilderwerk van de kozijnen

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 760



Gevelopeningen - Beglazing

Bijgebouw - Enkelglas

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Gevelopeningen - Kozijn

Bijgebouw - Hout (kozijn)

Conditie kozijnen

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouw - Hout (kozijn)

Eerder houtrotherstel

Er is geconstateerd dat er een houtrotvuller is gebruikt of houtrotreparatie(s) zijn uitgevoerd. Het niet zichtbare hout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van onderdelen zijn geen kosten begroot.

Ter info



Daken - Dakbedekking

Bijgebouw - Bitumen

BW

Conditie dak

Het dakvlak van het bijgebouw, de afwerkingen inclusief de bedekking zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

Bijgebouw - Bitumen

BW

Afschot

Het afschot van het platte dak is onvoldoende; het is belangrijk om het afschot te verbeteren met isolatiemateriaal zodra de dakbedekking wordt vervangen, zodat water efficiënt wordt afgevoerd. Indien nodig kan extra afvoer, zoals regenpijpen, worden toegevoegd om stagnatie te voorkomen. Deze maatregelen verbeteren zowel de waterafvoer als de levensduur van het dak.

Ter info



Daken - Dakbeschot

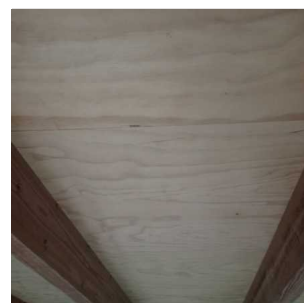
Bijgebouw - Hout (dakbeschot)

BW

Conditie van het dakbeschot

Het dakbeschot verkeert in een goede 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.

Beoordeling: **Goed**



Daken - Dakconstructie

Bijgebouw - Hout

BW

Conditie

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.

Beoordeling: **Goed**



Overstek / boeiborden

Bijgebouw - Hout

BW

Schilderwerk

Het schilderwerk heeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 380



Garagedeur

Bijgebouw -

Functioneren van garagedeur

De garagedeur kan voldoende functioneren. Regulier onderhoud dient wel te worden uitgevoerd, zoals het 'smeren' van bewegende onderdelen.

Beoordeling: **Goed**



Beperkt of niet waarneembaar

Er zijn situaties en omstandigheden waarin zaken niet visueel waarneembaar zijn. Dit kan zijn door aanwezigheid van wand-vloerbekleding etc., maar ook omdat de hoogte van het dak een goede inspectie niet toeliet.

In dit rapport wijzen wij u op de onderdelen waarvan wij hebben geconstateerd dat deze beperkt of niet waarneembaar zijn. Zodoende kunt u een keuze maken om hier een voorbehoud voor te maken of meer informatie over dit onderdeel te vragen aan de huidige eigenaar.

Hoofdgroep	Onderdeel	
Kruipruimte en begane grondvloer	Situatie in de kruipruimte	BW
Kruipruimte en begane grondvloer	Vloeren (onderzijde), Beton niet geïsoleerd	BW
Gevels en kozijnen	Balkon, Vloer, Bitumen	BW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakbedekking, Dakpannen	BW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout	BW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakbeschot, Geïsoleerde elementen	BW
Daken en goten	Dakkapel, Dakbedekking, Bitumen	BW
Daken en goten	Dakkapel, Zijwangen / boeiborden, Volkern	BW
Daken en goten	Dakkapel, Zijwangen / boeiborden, Hout	BW
Daken en goten	Dakkapel, Waterkerende voorziening, Lood	BW
Daken en goten	Overstek / boeiboorden, Hout	BW
Daken en goten	Schoorsteen, Metselwerk	BW
Verwarming en ventilatie	Verwarmingssysteem, Leidingwerk	BW
Bijgebouwen	Daken, Dakbedekking, Bitumen	BW
Bijgebouwen	Daken, Dakbeschot, Hout (dakbeschot)	BW
Bijgebouwen	Daken, Dakconstructie, Hout	BW
Bijgebouwen	Materiaal van de gevel, Metselwerk	BW
Bijgebouwen	Overstek / boeiborden, Hout	BW

Let op: als de inspecteur een relevant risico vermoedt, zal hij een ander onderzoek adviseren. Echter, er kunnen zich situaties voordoen dat een inspecteur een onderdeel niet kan inspecteren, maar ook niet kan beoordelen of een nader onderzoek noodzakelijk of gewenst is. Wij adviseren u wel om de impact van de beperkt of niet waarneembare onderdelen te toetsen op www.perfectkeur.nl/naderonderzoek. Zodoende kunt u een verantwoorde keuze maken of extra onderzoek wilt laten doen, of dat u de mogelijke gevolgen aanvaard.

Extra (onderhoud) informatie

In dit hoofdstuk geven wij u adviezen en tips over onderhoudsaspecten, achtergrondinformatie en aandachtspunten van het door ons gekeurde object. Dit betreft ook de door ons geïnspecteerde materialen. Deze informatie is toegespitst op dit object en daarom is dit rapport ook als naslagwerk te gebruiken bij toekomstig onderhoud.

Daken en goten

Dakbedekking

Na verwijdering kunnen alsnog andere gebreken zichtbaar worden. Over het algemeen is mosgroei wel een indicatie dat de bitumen sowieso niet in een optimale conditie verkeren, waardoor mosgroei ontstaat.

Een dakpan is een vorm van dakbedekking van gebakken klei of gevormde beton. Keramische dakpannen gaan langer mee dan betonnen dakpannen en ze blijven over het algemeen ook langer mooi. Dit komt omdat kleipannen door hun compacte structuur minder vocht opnemen dan betonpannen.

Dakbedekking

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

Bitumen is een vloeibaar mengsel van verschillende koolwaterstoffen die voorkomen in ruwe aardolie. Tijdens het bewerkingsproces kan het mengsel gescheiden worden van de andere bestanddelen en blijft het als zwaarste bestanddeel achter om vervolgens te dienen als grondstof voor de bitumen.

Dakbeschot

Dergelijke elementen zijn in de kern of aan buitenzijde voorzien van een isolatie. Er kan geen uitspraak worden gedaan over de isolatiewaarde van dit materiaal. U dient ook rekening te houden met krakende geluiden bij uitzetten en krimpen van deze elementen.

Goten

Zink is een natuurlijk materiaal, wat betekent dat het door invloeden van de temperatuur kan gaan krimpen en uitzetten. Daarom zijn uitzetnaden nodig bij de montage van dit materiaal.

Overstek / boeiboorden

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 à 5 jaar noodzakelijk.

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

De kleur en weersinvloeden kunnen de kwaliteit van het schilderwerk beïnvloeden. Het is van belang dat er regulier onderhoud aan het schilderwerk wordt uitgevoerd. Met name de liggende delen per 2 jaar inspecteren en waar nodig onderhouden.

Een vuistregel is dat schilderwerk 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 en de onderliggende materialen.

Waterkerende voorziening

Lood is een zacht, donkergrijs metaal. Omdat het zo buigzaam is, kunnen er uitstekend kieren mee gedicht worden om woningen tegen indringend water te beschermen. Het bladlood wat hiervoor wordt gebruikt noemt men ook wel de loodslab.

Gevels en kozijnen

Balustrade

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 à 5 jaar noodzakelijk.

De kleur en weersinvloeden kunnen de kwaliteit van het schilderwerk beïnvloeden. Het is van belang dat er regulier onderhoud aan het schilderwerk wordt uitgevoerd. Met name de liggende delen per 2 jaar inspecteren en waar nodig onderhouden.

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

Een vuistregel is dat schilderwerk 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 en de onderliggende materialen.

Beglazing

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.

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.

Dubbelglas bestaat uit twee glasplaten die op strip en op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden. Zo ontstaat er een isolerende ruimte tussen de glasplaten. Dubbelglas wordt toegepast in kozijnen, ramen en deuren van gebouwen voor warmte-isolatie, veiligheid, zonwering en geluidsisolatie.

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

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.

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

Waterkerende voorziening

Een raamdorpelsteen (RDS) is een speciale van ijzeraarde hardgebakken tegel, die een dusdanige vorm heeft dat zij onder de onderdorpel van een buitenkozijn aangebracht, dienst doet als lekdorpel.

Waterkerende voorziening

Lood is een zacht, donkergrijs metaal. Omdat het zo buigzaam is, kunnen er uitstekend kieren mee gedicht worden om woningen tegen indringend water te beschermen. Het bladlood wat hiervoor wordt gebruikt noemt men ook wel de loodslabbe.

Interieur

Kozijnen

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

Plafonds

Bij een stucwerk 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.

Keuken en sanitair

Kitafwerkingen

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.

Verwarming en ventilatie

CV ketel

Installatiebedrijven die op 1 april 2023 niet gecertificeerd zijn, mogen vanaf die datum geen werkzaamheden meer verrichten aan gasverbrandingsinstallaties. Doen ze dat wel, dan zijn ze strafbaar. Dat geldt ook voor consumenten en andere opdrachtgevers die vanaf die datum een bedrijf inschakelen dat niet gecertificeerd is.

In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat na 2026 de gasgestookte CV-ketel niet meer vervangen mag worden voor een nieuwe CV-ketel. Het alternatief zou een hybride warmtepomp, warmtenet-aansluiting of een volledig elektrische warmtepomp zijn.

In 2024 besloot het kabinet dat dit verbod vervalt. Neem voor een afweging op de langere termijn de mogelijke afbouw van gasgestookte apparaten wel mee bij uw vervangingsbeslissing.

Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte

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.

Bijgebouwen

Metselwerk

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

Roestende kozijnankers kenmerkt zich vaak door gescheurde stenen en/of naar voren gedrukt metselwerk op de plaats waar ankers in het metselwerk zitten. Het is in dit soort gevallen nodig om een gedeelte van het metselwerk te verwijderen en de ankers te vervangen. Indien de kozijnankers geen functie meer hebben dan is verwijderen de beste optie.

Overstek / boeiborden

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 á 5 jaar noodzakelijk.

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

De kleur en weersinvloeden kunnen de kwaliteit van het schilderwerk beïnvloeden. Het is van belang dat er regulier onderhoud aan het schilderwerk wordt uitgevoerd. Met name de liggende delen per 2 jaar inspecteren en waar nodig onderhouden.

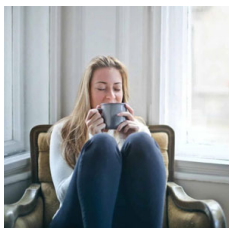
Schilderwerk

Een vuistregel is dat schilderwerk 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 en de onderliggende materialen.

Overige diensten

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.



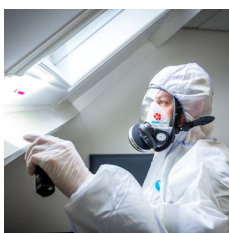
Energie Bespaar Advies

Heeft u de woning die wij voor u gekeurd hebben gekocht? Dan is het de moeite waard om te kijken naar de mogelijkheden van verduurzamen. Veel woningen kunnen namelijk nog een 'upgrade' krijgen voor meer wooncomfort en lagere lasten. De energieprestatie adviseurs van Perfectkeur staan klaar om u onafhankelijk advies te geven over de meest geschikte energiebesparende maatregelen voor uw woning. Zo zorgt u voor meer comfort en lagere woonlasten.



Funderingsonderzoek

De problematiek rondom funderingsschade neemt toe. Er is ook vanuit de overheid en de bankensector toenemende aandacht voor. Het probleem is helaas volledig voor rekening en risico van de woningeigenaar en is ook niet verzekeraar. Perfectkeur voert de zogenaamde fase 1 onderzoeken uit om het risico in kaart te brengen. Hierbij wordt door archiefonderzoek, vloerveld en lintvoegmetingen gekeken of er funderingsproblemen zijn en of een fase 2 onderzoek noodzakelijk is.



Asbestinventarisatie

Perfectkeur kan u helpen met zowel destructief als niet-destructief onderzoek naar asbest. Er worden door een Deskundig Inventariseerder Asbest, monsters genomen van asbestverdacht materiaal. Op basis van de uitkomsten van het laboratorium wordt de risicoklasse bepaald. U ontvangt rapport dat geschikt is om een sanering uit te laten voeren. Dit bevat, om welke soort asbest het gaat, wat het percentage asbest is en om welke toepassing gaat. Liever zelf een monster nemen? Dan kunt u aan de slag via ons Asbest Analyse Pakket.



Betonrot Inspectie

Bij betonrot hebben we het over schade aan begane grondvloeren in woningen die tussen 1965 en 1983 zijn gebouwd. Het gaat om de zogenaamde Kwaaitaal- of Mantasysteemvloeren waarbij door een toevoeging van chemische middelen de wapening van binnenuit wordt "aangetast". Perfectkeur kan u helpen om hiervoor een grondige inspectie uit te laten voeren. Tevens krijgt u daarbij een hersteladvies met een kostenopgave.



Onderhoudsplan voor uw VvE

Bij een appartement heeft u jaarlijks te maken met onderhoud aan het gebouw. Dat brengt kosten met zich mee. De Vereniging van Eigenaren is verplicht om een onderhoudsplan te maken om deze kosten te beheersen. Perfectkeur biedt zowel een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) als een speciaal Beknopt Onderhoudsplan (BOP) aan. De BOP is een ideaal en betaalbaar alternatief voor het vaststellen van uw reservefonds bij kleinere VvE's.

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

Aansprakelijkheid

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, en de hierop gebaseerde samenvatting bouwkundige gebreken en risico's 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, is beperkt. Deze beperkingen zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van Perfectkeur B.V.



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam	Erik Erkelens	Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	Koningin Julianaweg 10	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	7433 DA Schalkhaar	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon	0570516061	Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	Henk Koppelman
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Koningin Julianaweg 10	Datum inspectie	23 juli 2025
Postcode/plaats	7433 DA Schalkhaar	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Vrijstaande woning		
Bouwjaar (indicatie)	1973		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct</u> noodzakelijke kosten	<u>Op termijn</u> noodzakelijke kosten	<u>Totale</u> kosten
Totaal algemeen	€ 690,00	€ 2110,00	€ 2800,00
Totaal verdiepingen	€ 1010,00	€ 4650,00	€ 5660,00
TOTAAL WONING	€ 1700,00	€ 6760,00	€ 8460,00

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 0,00
-------------	--	--------

OPMERKINGEN

LET OP: Dit is de verplicht NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor 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.

Dit NHG-rapport is conform MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG Voorwaarden & Normen 2024-1, geldig vanaf 1 januari 2024.



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek/galerij	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 600,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 90,00	€ 2110,00
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
	TOTAAL ALGEMEEN				€ 690,00	€ 2110,00

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk/ Gevels	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/d euren buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 120,00	€ 2850,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 450,00	€ 1800,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 255,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie/vocht	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 185,00	€ 0,00
	TOTAAL BOUWLAAG				€ 1010,00	€ 4650,00

OPMERKINGEN

- 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 NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 3)

Programma van eisen en aanbevelingen

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

Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

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

	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2