

Bouwkundig

Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

Gortstraat 34
3905 BE Veenendaal



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 30 maart 2026 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Gortstraat 34. 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,

Johan Copier





Perfectkeur

Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid



Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Naam opdrachtgever | S. Vonk |
| Adres opdrachtgever | Gortstraat 34 3905 BE Veenendaal |
| Telefoonnummer | 0612034825 |

Objectgegevens

| | |
|----------|-------------------------------------|
| Adres | Gortstraat 34 3905 BE Veenendaal |
| Type | Eengezinstussenwoning |
| Bouwjaar | 1935 |
| Bewoning | Bewoond |

Verantwoording

| | |
|------------------------|----------------------|
| Bouwkundig inspecteur | Johan Copier |
| Rapportnummer / versie | 543670 |
| Inspectiedatum | 30 maart 2026 |
| Rapportagedatum | 30 maart 2026 |
| 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

Bewoner

Weersomstandigheden

Bepaalde weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is het weer zonnig.

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. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde: Keuken dak/aanbouw lekt, kozijn vertoont houtrot, er is diverse achterstallig onderhoud.

Asbest

Het is volgens opgave van de geïnterviewde of door de inspecteur zelf aangetroffen, dat er asbest / asbestverdacht materiaal aanwezig is. Omdat asbestonderzoek geen deel uitmaakt van de inspectie, is dit slechts een opmerking over de aanwezigheid. Voor de omvang en/of locatie(s) dient er een asbestscan of asbestinventarisatie te worden uitgevoerd.



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.






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

| Risico | Hoofdgroep | Onderdeel | Soort onderzoek |
|---|--------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Daken en goten | Overstek / boeiboorden | Bouwkundig consult |
|  | Keuken en sanitair | Badkamer | Algemeen nader onderzoek |
|  | Interieur | Vloeren (constructief) | Constructief onderzoek |

Kostenoverzicht

| Hoofdgroep | Directkosten | | Termijnkosten 1 – 5 jaar | Totaalkosten |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | 0 - 2 mnd | 3 - 12 mnd | | |
| Fundering | | | | |
| Kruipruimte en begane grondvloer | | | | |
| Gevels en kozijnen | | 6.750 | 480 | 7.230 |
| Daken en goten | 240 | 4.115 | 2.170 | 6.525 |
| Constructieve aanpassingen | | | | |
| Installaties, elektra, water en gas | | 380 | 1.425 | 1.805 |
| Verwarming en ventilatie | 120 | 260 | 120 | 500 |
| Keuken en sanitair | 35 | 45 | 480 | 560 |
| Interieur | | 540 | 1.660 | 2.200 |
| Bijgebouwen | | | | |
| Subtotaal | € 395 | € 12.090 | € 6.335 | € 18.820 |
| Totaal | | € 12.485 | € 6.335 | € 18.820 |

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 | € 11.450 | € 4.570 | € 16.020 |

Kostenindicatie naderonderzoek

| Soort onderzoek | Indicatie kosten |
|--------------------|------------------|
| Bouwkundig consult | € 395 |



Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering niet onderheid

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 niet onderheid (op "staal" gefundeerd) zijn, kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt.

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.

De fundering zelf of het type 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 nader onderzoek in de rapportage worden aangegeven.

Een niet onderheide fundering is een funderingsmethode waarbij de belasting van een gebouw direct wordt overgebracht op de draagkrachtige grondlaag via een verbrede betonplaat of strokenfundering, zonder gebruik van heipalen. Deze funderingsvorm wordt toegepast als de draagkrachtige grond zich relatief dicht onder het maaiveld bevindt.

Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij niet onderheide objecten kan het voorkomen dat er verhoogde risico's op verz(w)akkingen in de bodemstructuur aanwezig zijn. Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodemstructuur is niet uitgevoerd.

Een niet onderheide fundering wordt ook wel aan geduid als een "fundering op staal". Dit heeft niets te maken met stalen materialen, palen of een stalen ondergrond, maar is gerelateerd aan oudere woorden die eigenlijk "harde ondergrond" betekenen.

Funderingsbalk metselwerk

Een funderingsbalk is dat deel van de fundering dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten, zoals nuttige belasting, winddruk, enzovoorts, worden overgedragen op ondergrond of de palen.

De fundering zelf en de funderingsbalk is in de meeste gevallen niet zichtbaar. Een visuele beoordeling is daarom afgeleid van scheefstand, scheurvorming of verzakkingen.

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

In verband met een aanwezige gemetselde (staal)fundering is er een minimaal verhoogd risico aanwezig dat bij bepaalde weersomstandigheden of verandering van het grondwaterniveau optrekkend vocht gaat optreden. Indien noodzakelijk kunnen diverse, al dan niet preventieve, maatregelen worden genomen.

Zoals voegwerken in gevels een beperkte technische cyclus hebben, is dat met voegwerk in kruipruimtes en funderingsbalken niet anders. Een gemetselde fundering heeft ook een hoger risico voor wat betreft optrekkend vocht. In metselwerk wordt vocht makkelijker opgezogen. In theorie is het vochtrisico op de begane grond bij een gemetselde fundering altijd hoger dan bij andere soorten van funderingsbalken en wordt de ventilatie in kruipruimtes dus belangrijker!

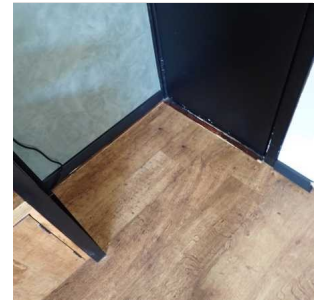
Bevindingen

Fundering niet onderheid

Risico inschatting van de fundering

Het object is aan buitenzijde visueel bekeken of scheefstanden of verzakkingen aanwezig zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat kleinere scheefstanden niet waargenomen kunnen worden. Ook begroeiingen en dergelijke kunnen een goed visueel beeld beïnvloeden en leiden tot geen of een verkeerde conclusie.

In dit geval is een minimale scheefstand of verzakking aan het object opgemerkt. De oorzaak van deze schade zou met de fundering te maken kunnen hebben, maar dat is niet vast te stellen tijdens deze beperkte inspectie. De situatie lijkt stabiel, maar dit geeft echter geen garantie voor de toekomst. Eventuele risico's zijn alleen via een nader onderzoek uit te sluiten.



Funderingsbalk metselwerk

BW

Risico-inschatting van de fundering

Er zijn, voor zover visueel waarneembaar, geen gebreken aangetroffen die worden of zijn veroorzaakt door een gebrek aan de fundering.



Kruipruimte en begane grondvloer

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.

Bevindingen

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er geen toegang tot de kruipruimte aanwezig is. De vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd. Er kan dus geen enkele uitspraak worden gedaan over de conditie van de onderzijde van de vloeren, de situatie in de kruipruimte en de conditie van eventueel aanwezig leidingwerk.

Ter info



Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

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**

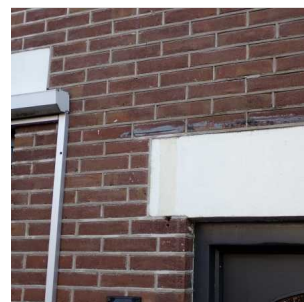


Beton (oud, geen dil.)

De conditie van de detaillering

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.

Ter info

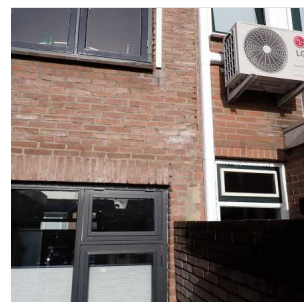


Metselwerk

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

Metselwerk

Mosgroei op waterslagen

Er is vuil/mosgroei aanwezig. Geadviseerd wordt om dit te verwijderen. Dit vanwege de vochtuishouding en de versnelling van het vervuilingproces, met aantasting en dus mogelijke schade tot gevolg. Als preventieve maatregel adviseren wij het mos te verwijderen en het materiaal te hydrofoberen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 105



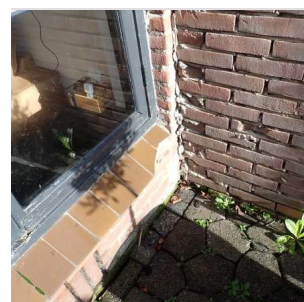
Raamdorpelstenen

De conditie van de waterkerende voorziening

Er ontbreken onderdelen aan de raamdorpel en/of waterslag of er is overige schade. Hierdoor kan het geheel niet als bedoeld functioneren en is er een verhoogd risico op inwatering of gevolgschade aanwezig. De ontbrekende onderdelen dienen daar waar nodig alsnog aangebracht te worden en gebreken herstellen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 90



Kozijnen - Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Bij de voor en achterdeur is een verhoogt risico op inwateren onder de deur/dorpel door.
Hier regulier controleren of het geen aanpassen

Beoordeling: **Voldoende**



Kozijnen - Soort materiaal

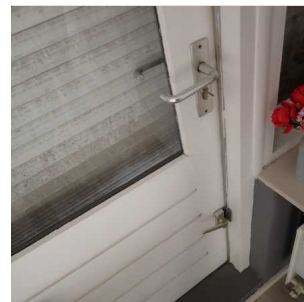
Hout (kozijn)

De conditie van de draaiende delen

Er is op basis van een steekproefsgewijze controle vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. Regulier onderhoud is noodzakelijk. Mogelijk kan het gebrek worden verholpen worden middels afstellen. Daarnaast is het van belang dat de bewegende onderdelen periodiek worden onderhouden en gereinigd.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



Hout (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

Er is op basis van een steekproefsgewijze controle vastgesteld dat het hang- en sluitwerk van één of meerdere ramen en/of deuren niet naar behoren functioneert en/of (gedeeltelijk) ontbreekt. Regulier onderhoud is noodzakelijk. De geconstateerde gebreken dienen te worden hersteld en, indien nodig, moeten onderdelen worden vervangen. Daarnaast is het van belang dat de bewegende onderdelen periodiek worden onderhouden en gereinigd.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 165



Hout (kozijn)

Houtrot

In dit onderdeel is houtrot of overige gebreken aangetroffen. Herstel dient te worden uitgevoerd, waarbij de rotte/ beschadigde onderdelen dienen te worden vervangen. Echter blijkt regelmatig dat o.a als gevolg van het aanwezige schilderwerk de exacte schade zal pas zichtbaar wordt tijdens de herstelwerkzaamheden en kan het noodzakelijk zijn meer onderdelen of het gehele element te vervangen, wat kan leiden tot hogere kosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 2.160



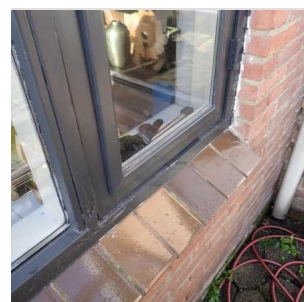
Hout (kozijn)

Houtrot / schade

In dit onderdeel is houtrot aangetroffen. Na verwijderen van houtrot kan het onderdeel hersteld worden. Echter blijkt regelmatig dat mede als gevolg van het aanwezige schilderwerk de exacte schade pas zichtbaar wordt tijdens de herstelwerkzaamheden. Uitgebreider herstel of (gedeeltelijke) vervanging kan noodzakelijk blijken, wat kan leiden tot hogere kosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 660



Hout (kozijn)

Onderdelen in straatwerk/grond

Kozijndorpels en/of kozijnonderdelen liggen onder het maaiveld c.q. de straat of tuinafwerking. Hierdoor wordt het kozijnhout belast en kan vocht optrekken (capillair) in het kozijnhout. Dit is uiteraard geen gewenste situatie. Het kozijnhout dient vrij te zijn van en dus niet in contact te staan met materialen zoals grind, grond, zand en dergelijke. Dit gebrek dient spoedig te worden hersteld. De kozijnonderdelen dienen geheel 'vrij' te kunnen ventileren aan de buitenzijde van het gebouw.

Ter info



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas

Geen geventileerde glaslat

De isolerende beglazing is niet afgewerkt met een ventilerende glaslat. Dit geeft een verhoogd risico op condensatie en houtrot in de glassponning. Bij oude beglazing is deze sponning doorgaans volledig afgekit. Het aanbrengen van een geventileerde glaslat heeft dan geen nut. Dit is echter pas zichtbaar na verwijdering van de glaslaten.

Ter info



Enkelglas

Breuk in beglazing

Er is sprake van glasbreuk in de beglazing waardoor vervanging noodzakelijk is.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 130



Kozijnen - Schilderwerk

De conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft onderhoud. Hierbij dienen (indien nodig) de kwetsbare onderdelen zoals liggende delen en verbindingen, extra behandeld te worden. Ook dient er mogelijk herstel uitgevoerd te worden aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 3.800



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 inspectie en zijn een momentopname.

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.

Isolatie

Isoleren bestaat uit het afzonderen of afsluiten van een compartiment of een verblijf. In het geval van thermische isolatie betekent dit dus dat er een scheidingslaag aan wordt gebracht met een lage warmteweerstand (slechte warmtegeleiding) tussen een koude- en het warmtefront. Een bouwkundige keuring geeft geen inzichten in de eventueel toegepaste isolatie en of dit correct is uitgevoerd.

Dak van aanbouw

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.

Waterkerende voorziening

Waterkerende voorzieningen zijn voorzieningen die noodzakelijk zijn om het (regen)water zodanig af te voeren dat dit geen waterschade veroorzaakt.

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.

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

Ouderdomsschade in dakpannen

De dakbedekking vertoont op verschillende plaatsen schade. Op termijn dient u rekening te houden met breuk in verband met bevroering van ingedrongen vocht. Het advies is om het dakvlak jaarlijks te inspecteren en de onderdelen met schade te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 190



Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

Hout (dakbeschoot)

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 (voor zover 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**



Hout (dakbeschoot)

BW

Conditie dakbeschoot

Er zijn tijdens de inspectie geen gebreken opgemerkt. Het dakbeschoot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren. Er is geen doorzadeling zichtbaar.

Beoordeling: **Goed**



Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

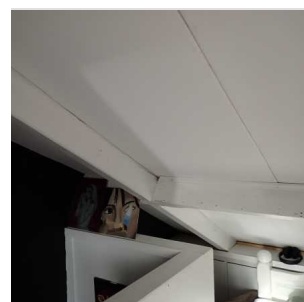
Hout

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**



Dak hoofdgebouw - Isolatie

Bevindingen m.b.t. de dakisolatie

Schuine, met dakpannen gedekte daken, kunnen aan de binnenzijde geïsoleerd worden, mits er aan de buitenzijde, onder de dakpannen, geen dampdichte folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kan er alleen aan de buitenzijde geïsoleerd worden.

Ter info

Isolatie plat dak

Bij het aanbrengen van dakisolatie wordt geadviseerd om een plat dak en/of een single dak aan de buitenzijde te isoleren en niet aan de binnenzijde. Dit om dauwpuntcondensatie aan de binnenzijde te voorkomen.

Indien het dak wel aan de binnenzijde is of wordt voorzien van isolatie met te weinig spouw- en/of compartimentventilatie kan er dauwpuntcondensatie ontstaan tegen het koude gebitumineerde dakbeschot met houtrot, schimmel en/of zwam als gevolg.

Ter info

Overstek / boeiboorden

Hout

Houtrot

In dit onderdeel is houtrot of overige gebreken aangetroffen. Herstel dient te worden uitgevoerd, waarbij de rotte/ beschadigde onderdelen dienen te worden vervangen. Echter blijkt regelmatig dat o.a als gevolg van het aanwezige schilderwerk de exacte schade zal pas zichtbaar wordt tijdens de herstelwerkzaamheden en kan het noodzakelijk zijn meer onderdelen of het gehele element te vervangen, wat kan leiden tot hogere kosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 660



Hout

NO

Overstek en boeibord bekleed met een materiaal

De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed, waardoor het achterliggende houtwerk niet kon worden geïnspecteerd. Eventuele gebreken achter deze bekleding kunnen hierdoor niet worden uitgesloten. Ter voorkoming van condensvorming en houtrot dient de bekleding met voldoende ventilatiemogelijkheid te zijn aangebracht.

Ter info



Hout

Ventilatie

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 160



Schilderwerk

Het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft periodiek onderhoud om de beschermende functie van het verfsysteem te behouden of opnieuw te realiseren. Daarnaast dient er mogelijk extra onderhoud uitgevoerd te worden aan gevoelige plekken zoals verbindingen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 360



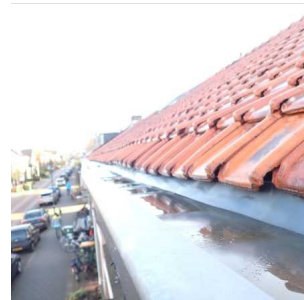
Goten

Zinkwerk

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / deze voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het afschot van de goot is voldoende. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot wel van belang.

Beoordeling: **Goed**



Dakkapel - Dakbedekking

Bitumen

De conditie dakbedekking

Het materiaal is verouderd en/of het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. De bedekking dient te worden vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.980

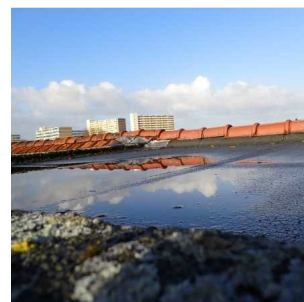


Bitumen

Het afschot

Het afschot van het platte dak is onvoldoende. Het is belangrijk om het afschot te verbeteren zodra de dakbedekking wordt vervangen, zodat water efficiënt wordt afgevoerd. Daarnaast kan er mogelijk een extra afvoer worden gerealiseerd om waterophoping te voorkomen.

Ter info



Bitumen

Uitgevoerd herstel

Er zijn reeds reparaties uitgevoerd. Het geheel kan op dit moment goed functioneren, maar op langere termijn en/of bij het ontstaan van nieuwe gebreken dient het materiaal te worden vervangen. Vooralsnog wordt dit op korte termijn niet verwacht.

Ter info



Dakkapel - Waterkerende voorziening

Loodvervanger

Conditie van het lood

Het materiaal bitumen is niet geschikt. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. De waterkerende voorziening dient te worden vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 880



Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

Hout

Bouwkundige ventilatie

Het lijkt erop dat de ruimtes achter de materialen voldoende zijn geventileerd. Zorg ervoor dat deze voorziening, door het openhouden van de ventilatievoorziening, voldoende blijft functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Hout

De conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft periodiek onderhoud om de beschermende functie van het verfsysteem te behouden of opnieuw te realiseren. Daarnaast dient er mogelijk extra onderhoud uitgevoerd te worden aan gevoelige plekken zoals verbindingen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 855



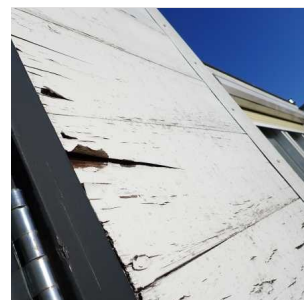
Hout

Houtrot aangetroffen in de zijwangen:

In dit onderdeel is houtrot of overige gebreken aangetroffen. Herstel dient te worden uitgevoerd, waarbij de rotte/ beschadigde onderdelen dienen te worden vervangen. Echter blijkt regelmatig dat o.a als gevolg van het aanwezige schilderwerk de exacte schade zal pas zichtbaar wordt tijdens de herstelwerkzaamheden en kan het noodzakelijk zijn meer onderdelen of het gehele element te vervangen, wat kan leiden tot hogere kosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 970



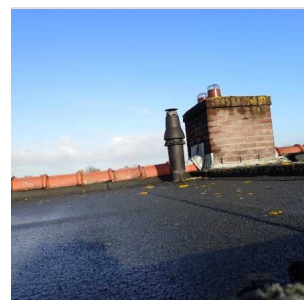
Dakdoorvoeren

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**



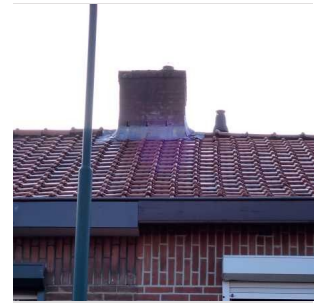
Schoorsteen

Metselwerk

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**



Dak van aanbouw - Dakbedekking

Bitumen

Algehele conditie van dit materiaal

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

Beoordeling: **Goed**

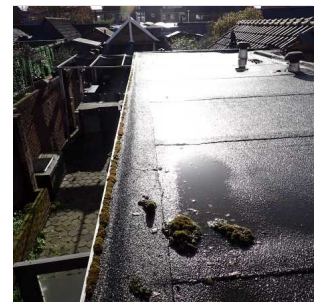


Bitumen

Conditie van de randstroken en kantafwerkingen

Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De randafwerkingen vertonen geen zichtbare gebreken.

Beoordeling: **Goed**



Dak van aanbouw - Waterkerende voorziening

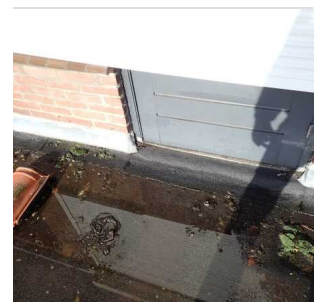
Lood

Ontbrekende stroken lood

Daar waar een waterkerende voorziening aanwezig moet zijn, ontbreekt deze voorziening. De huidige situatie heeft een verhoogd risico op lekkage. Er dient alsnog een waterkerende voorziening worden aangebracht tot aan het binnen spouwblad indien deze aanwezig is. Bij muren zonder spouw of indien de gevel voldoende waterafstotend is kan herstel worden uitgevoerd door middel van het inslijpen van een hoger gelegen voeg. De waterkerende voorziening wordt dan minimaal 4 cm diep ingewerkt in de voeg.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 240

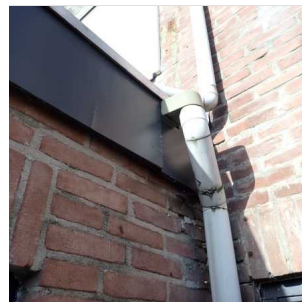


Hemelwaterafvoeren

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De lekkage in de keuken komt vermoedelijk door de stadsuitloop welke op tegenschot ligt, deze op afschot aanbrengen! Ook kan het zijn door het ontbreken van de loodafwerking op het dak bij de dakterras deur (kosten zijn hiervoor berekend bij dakaansluitingen aanbouw)!

Beoordeling: **Slecht**



Conditie van de HWA (regenpijp)

De doorvoer van de hemelwaterafvoer vertoont diverse gebreken. Deze gebreken dienen te worden hersteld. Let op: bij het herstellen van de doorvoer kan blijken dat deze toch in het geheel dient te worden vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 230



Niet aangesloten op riolering

De hemelwaterafvoer is niet aangesloten op een riolering en loost direct op het maaiveld langs de gevel. Uiteraard is dit geen ideale situatie. Deze wateroverlast kan nabij de gevel in en/of buiten het object zorgen voor vochtproblemen. Indien mogelijk dient deze afvoer alsnog aangesloten te worden op een afvoersysteem of op de riolering. Indien dit niet mogelijk blijkt, dient in elk geval het water zover mogelijk van de gevel 'afgehouden' te worden.

Ter info



Constructieve aanpassingen

Wijzigingen

Aanbouw geplaatst

Een uitbouw is een aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat over een groot gedeelte rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is. Vaak spreken we over een uitbouw als een serre wordt geplaatst.

Dakkapel / dakopbouw

Een dakkapel of een dakopbouw is een uitbouw op het schuine of platte dakvlak. Een dergelijke voorziening is meestal opgebouwd uit wanden, een kozijn en een eigen dakvlak.

Muurdoorbraak

Voordat een muur verwijderd wordt dient er rekening gehouden te worden met wat voor soort muur het is. Een niet dragende muur mag in de meeste gevallen zomaar verwijderd worden. Een dragende muur, zoals een muur tussen de keuken en woonkamer, daarentegen niet.

Bevindingen

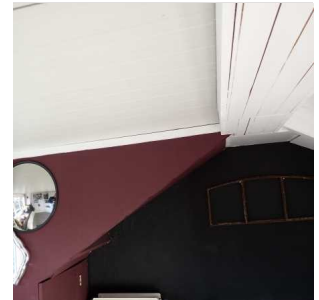
Wijzigingen - Dakkapel / dakopbouw

BW

Conditie van de dakkapel en de aanpassingen

De woning is na de bouw voorzien van een dakkapel. Er is extra aandacht gegeven aan deze (constructieve) wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**

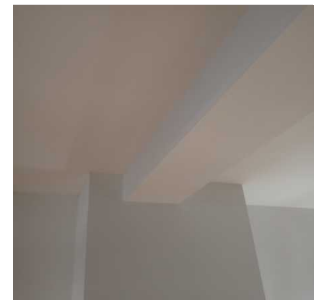


Wijzigingen - Muurdoorbraak

Conditie van de aangepaste muur / constructie

De woning is na de bouw voorzien van een muurdoorbraak. Er is extra aandacht gegeven aan deze (constructieve) wijziging. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**



Wijzigingen - Aanbouw geplaatst

Algehele conditie van de aanbouw en de aanpassingen

De woning is na de bouw voorzien van een aanbouw. Er is extra aandacht gegeven aan deze (constructieve) wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn voor zover visueel waarneembaar geen afwijkingen geconstateerd.

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 uiteindelijk 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

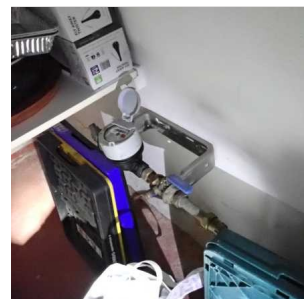
Conditie watervoorziening

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

Onderstaande is alleen van toepassing als tijdens de inspectie de watertoevoer niet was afgesloten :

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Aardlek

Aardlekschakelaar ontbreekt

Er ontbreken 1 of meerdere aardlekschakelaars. Sinds 1975 zijn aardlekschakelaars verplicht bij nieuwe of aangepaste elektrische installaties in woningen. Dit geldt voor alle groepen, dus niet alleen voor natte ruimtes. Voor installaties van vóór 1975 geldt geen plicht, maar het aanbrengen van aardlekschakelaars is sterk aan te raden in verband met de veiligheid. Vraag advies aan een erkend installateur voor de juiste toepassing.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 380



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**



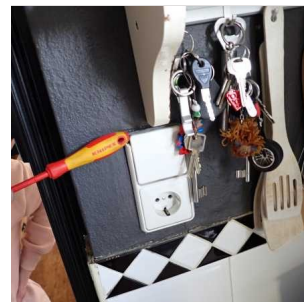
Elektra - Systeem

De conditie van de WCD en het schakelmateriaal

Er zijn gebreken aan de verdeelkasten en/of wandcontactdozen en het schakelmateriaal. Advies: klein onderhoud uitvoeren.

Beoordeling: **Voldoende**

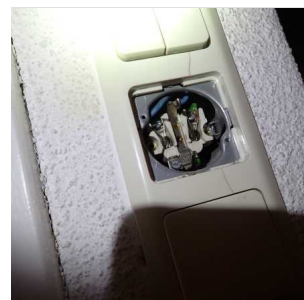
1 - 5 jaar: € 225



Oude kleuren bedrading

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

Ter info

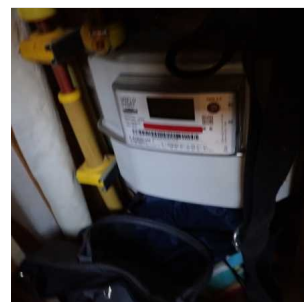


Gas

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

Een CO-melder is niet algemeen verplicht maar wel sterk aan te raden vanwege de levensreddende waarschuwing bij een koolmonoxidevergiftiging door een gasverbrandingstoestel zoals een CV ketel, gasfornuis en gaskachel.

Ter info



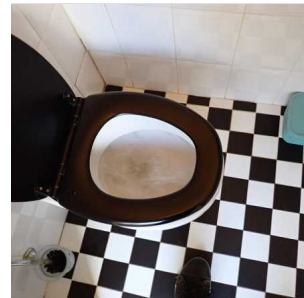
Riolering / afvoer

Niet zichtbaar

Conditie van het riool

De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen onderzoek aan het geheel is uitgevoerd. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal of de conditie daarvan.

Ter info



Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

Natuurlijke ventilatie

Bij natuurlijke ventilatie loopt de aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht via (klep)ramen en roosters. Vervuilde lucht kan ook naar buiten gaan via een pijp met een uitmonding op het dak, via een afzuigkap in de keuken of ventilatoren in de badkamer of het toilet.

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.

De CV ketel wordt niet geopend omdat dit niet is toegestaan vanwege de Gasketelwet.

Bevindingen



Verwarmingssysteem - CV ketel

Druk

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de druk in het centrale verwarmingssysteem te laag is. Een te lage systeemdruk kan leiden tot een verminderde werking van de verwarmingsinstallatie en mogelijke storingen. Wij raden aan om ten minste eens per jaar uw ketel te vullen. Bij een wat oudere ketel kan dit twee keer per jaar nodig zijn. Wanneer het vaker nodig is en u bijvoorbeeld maandelijks uw cv-ketel moet bijvullen, is er waarschijnlijk sprake van lekkage. Ook moet de cv bijgevuld worden wanneer de installatie ontlucht is.

Ter info

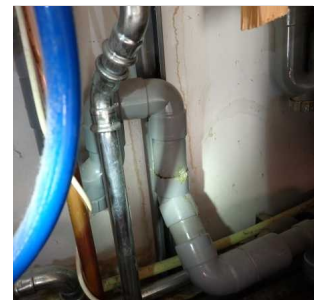


Lekkage/gebrek

Er is een gebrek/lekkage aan het condens afvoer systeem. Herstel door een installateur is noodzakelijk zodat het systeem weer naar behoren kan functioneren.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 120

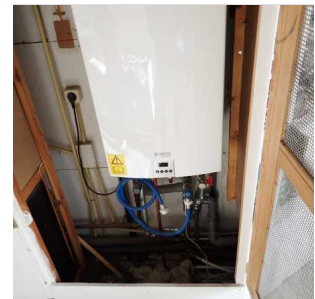


Onderhoud

De opwekker is niet, of niet aantoonbaar periodiek onderhouden en gekeurd volgens de Gasketelwet. Er wordt geadviseerd de opwekker te laten onderhouden door een gecertificeerd installateur. De kosten voor onderhoud vallen binnen een gemiddeld onderhoudscontract.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 260



Situatie rookgasafvoer

Er zijn geen gebreken aan de bevestiging van de rookgasafvoer. De rookgasafvoer verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 7 jaar en heeft zijn technische levensduur (van ca. 15 jaar) nog niet bereikt. Deze kan met regulier onderhoud nog wel even mee.

Beoordeling: **Goed**

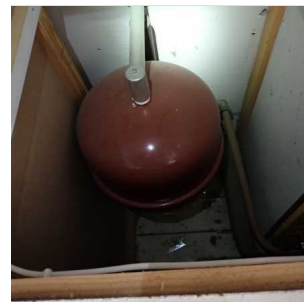


Verwarmingssysteem - Expansievat

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 - 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.

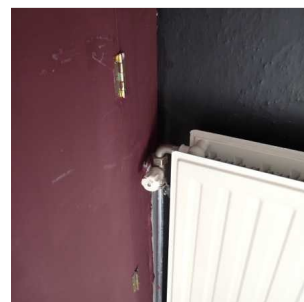
Beoordeling: **Goed**



Afsluiters

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

Beoordeling: **Goed**



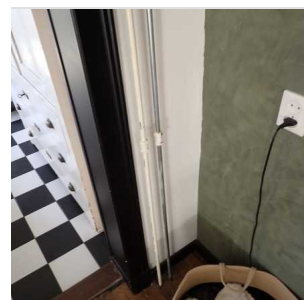
Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Beugeling

De bevestiging van de waterleiding dient te worden verbeterd, teneinde doorhangen, ongewenste bewegingen en trillingen te voorkomen en het risico op lekkages te beperken.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



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**



Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

Conditie

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

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 - Afwijkende situatie

1e Verdieping

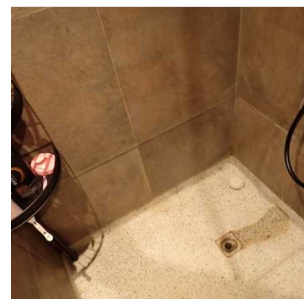
NO



Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Er heerst een rioollucht in de douche, vermoedelijk door de afvoerput waarvan de stank afsluiter naast de put ligt. De reden hiervoor is vermoedelijk i.v.m. het slecht doorlopen van de afvoer! Hier regulier controleren en bij in gebreken blijven een vervolg onderzoek uitvoeren aan de afvoer van de douche!

Beoordeling: **Voldoende**



Badkamer - Vloer

1e Verdieping - Granito

De conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



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**



1e Verdieping - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

Deze is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit voldoende vast. De hechting is voldoende.

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Kitafwerkingen

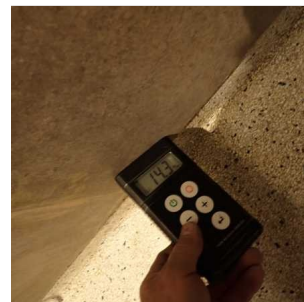
1e Verdieping

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 260



Badkamer - Wasbak

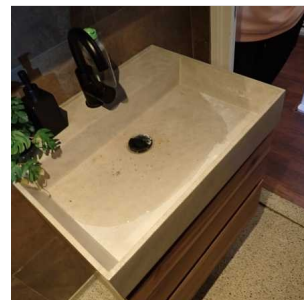
1e Verdieping

Verstopping

Bij gebruik van de wasbak is geconstateerd dat het afvalwater niet vlot afgevoerd wordt. Vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kan veroorzaakt worden door een verstopte syfon. Ook kan het een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dat geval wordt geadviseerd om een rioolinspectie uit te laten voeren waarbij indien noodzakelijk het afvoersysteem ontstopt kan worden. De opgenomen kosten hebben betrekking op het ontstoppen van het syfon.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 45



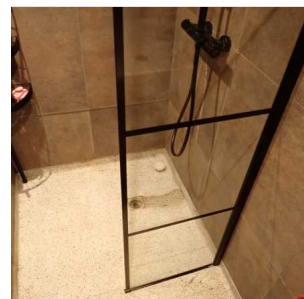
Badkamer - Inloofdouche

1e Verdieping - Douchewand

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**



Keuken - Keukenblok

Begane grond

De conditie van het materiaal

Er is waterschade aan het keukenblok opgemerkt. De oorzaak hiervan is een overmatige vochtbelasting. Indien met beleid wordt omgegaan met de materialen, kan de technische levensduur worden verlengd. Beter is het om het onderdeel te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 220

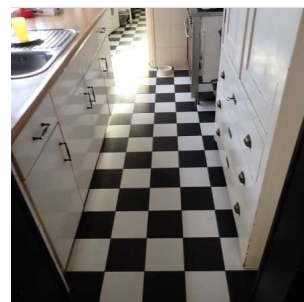


Begane grond

Functioneren van hang- en sluitwerk

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

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**



Keuken - Overige voorzieningen

Begane grond

Lekkage afvoer

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

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 35



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**

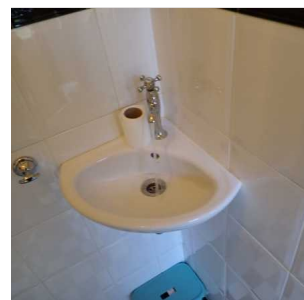


Begane grond

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**

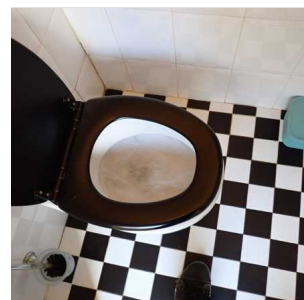


Begane grond

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**



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)

Zolder - Hout

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)

1e Verdieping - Hout

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.

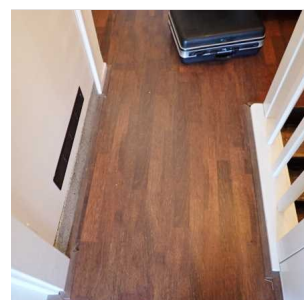
Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Hout

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat (een deel van) de vloer afloopt of verzakt is, wat niet ongebruikelijk is bij oudere woningen. De genoemde gebreken zijn niet van een dermate ernstige aard dat er problemen met de vloer worden verwacht. Deze situatie kan gehandhaafd blijven.

Ter info



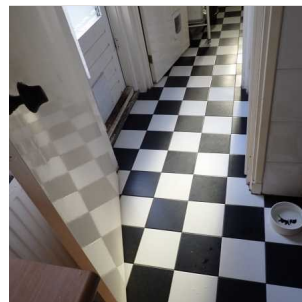
Vloeren (constructief)

Begane grond - Afwerkingen

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**



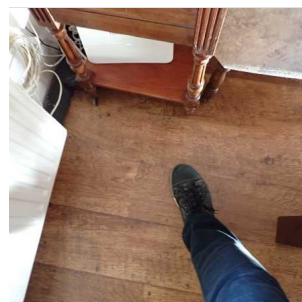
Begane grond - Hout

NO

Stabiliteit van de vloer

Door het uitoefenen van puntbelastingen is vastgesteld dat er te veel beweging is in het vloerveld of langs de wanden. Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

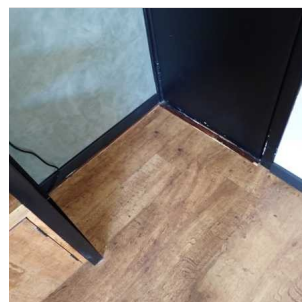


Begane grond - Hout

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat een deel van de vloer is verzakt. De oorzaak hiervan is niet geheel duidelijk. Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden. Tevens is er een vermoeden van een 'mogelijk' groter probleem, waarover binnen de scope van deze beperkte, visuele bouwtechnische keuring geen uitspraken gedaan kunnen worden. Er is een vervolg onderzoek geadviseerd i.v.m. veren, kan gelijk gekeken worden naar de reden van het ongelijk zijn!

Beoordeling: **Voldoende**



Binnenwanden

Interieur algemeen

Bevestiging wandafwerking

Er zijn gebreken aan de wandtegels opgemerkt. Eventueel kan herstel worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.530



Interieur algemeen

De conditie van het stucwerk

Incidenteel is los stucwerk aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van het stucwerk blijken dat er meer los stucwerk of gebreken zijn, die nu visueel niet waarneembaar zijn.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 450



Interieur algemeen

Ouder stucwerk

Het stucwerk in het object is (deels) gedateerd. Aangenomen mag worden dat er scheurvorming en losse plekken aanwezig zijn in deze afwerking die visueel niet waarneembaar zijn.

Ter info



Interieur algemeen

Scheurvorming, werking zetting

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

Ter info



Interieur algemeen

Vocht in wanden

Er is vocht aanwezig in de wanden. Mogelijk is hier sprake van grondwater wat capillair optrekt in de constructie. Het vocht kan wellicht op verschillende manieren (preventief) worden bestreden. Om te komen tot een totaal herstelplan is vervolg inspectie (indien aanbevolen) noodzakelijk. Het oplossen van dergelijke problemen kan kostbaar zijn. Laat u hierover goed informeren. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek.

Ter info



Interieur algemeen

Voorzetwanden

De achterliggende muren zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Voorzetwanden en lambriseringen worden in bepaalde situaties geplaatst om bijvoorbeeld leidingen weg te werken of de afwerking te verbeteren. Daardoor is het niet (goed) mogelijk om een (volledig) beeld te krijgen van de opbouw van deze wanden, het stucwerk, het achterliggende metselwerk of eventuele vochtinvloeden.

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**

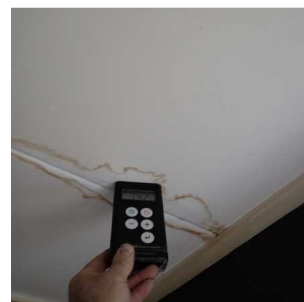


Interieur algemeen - Gipsplaat

Oude sporen van lekkage

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

Ter info



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**

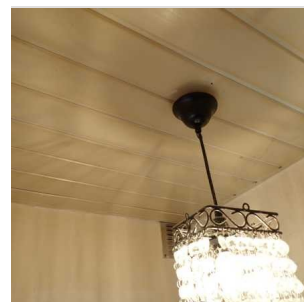


Interieur algemeen - PVC

Brandgevaarlijke materialen

In het object zijn een of meer brandgevaarlijke materialen als afwerkingen aanwezig. Deze afwerking geven een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

Ter info

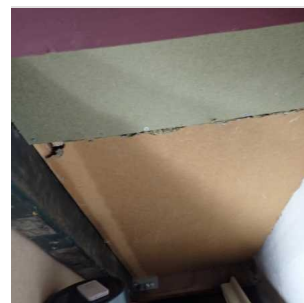


Interieur algemeen - Zachtboard

Brandgevaarlijke materialen

In het object zijn een of meer brandgevaarlijke materialen als afwerkingen aanwezig. Deze afwerking geven een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

Ter info



Kozijnen

Interieur algemeen

De conditie binnendeuren

In de woning is er één, of zijn er meerdere deuren die niet goed sluiten. Klein onderhoud en herstel dient uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 130

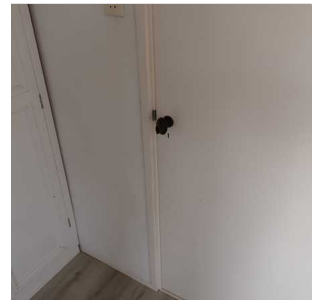


Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Trappen - Trappen en leuning

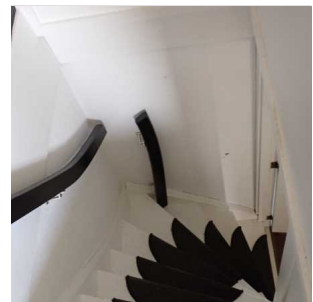
Interieur algemeen - Hout

Balustrade / trapleuning

De balustrade/trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hierbij zijn gebreken geconstateerd. De leuningdragers zitten los en/of zijn onvoldoende aanwezig. Gebreken dienen te worden hersteld, zodat een veilige situatie ontstaat.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



Bijgebouwen



Bevindingen

Overige buiten de woning

Bijgebouw

Bijgebouw afgeschreven

Op het perceel is een bijgebouw aanwezig. Dit is (deels) afgeschreven en dient vervangen of gerenoveerd te worden. Vraag voor een kostenoverzicht een offerte aan. Let op: Hier zijn asbest verdachte dakplaten aanwezig!

Beoordeling: **Onvoldoende**



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 | |
|----------------------------|--|----|
| Fundering | Funderingsbalk metselwerk | BW |
| Daken en goten | Dak hoofdgebouw, Dakbeschot, Hout (dakbeschot) | BW |
| Daken en goten | Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout | BW |
| Constructieve aanpassingen | Wijzigingen, Dakkapel / dakopbouw | 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

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.

Dakbedekking

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

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

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.

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

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

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

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.

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.

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

Gevels en kozijnen

Beglazing

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.

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.

Soort materiaal

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.

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

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

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.

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

In het object zijn een of meer brandgevaarlijke materialen als plafondafwerkingen aanwezig. Deze afwerking geven een verhoogd risico (versnelling) bij brand. 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.

In het object zijn een of meer brandgevaarlijke materialen als plafondafwerkingen aanwezig. Deze afwerking geven een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

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.

Wasbak

Gebruik bij problemen met afvoeren zoals een verstopping bij voorkeur geen middelen van bouwmarkten welke met gekookt water worden opgelost.

Verwarming en ventilatie

CV ketel

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 vervalft. Neem voor een afweging op de langere termijn de mogelijke afbouw van gasgestookte apparaten wel mee bij uw vervangingsbeslissing.

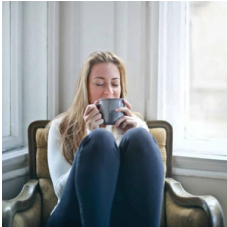
Installatiebedrijven die op 1 april 2023 niet gecertificeerd zijn, mogen vanaf die datum geen werkzaamheden meer verrichten aan gasverbrandingsinstallaties. Doen ze dat wel, dan zijn ze strafbaar. Dat geldt ook voor consumenten en andere opdrachtgevers die vanaf die datum een bedrijf inschakelen dat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



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.



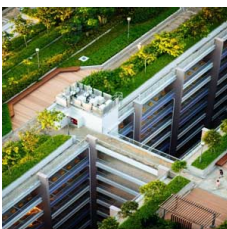
Asbestinventarisatie

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.



Perfectkeur

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.

