

Bouwkundig Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Roodenburgerstraat 51
2313 HJ Leiden**



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 2 juni 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Roodenburgerstraat 51. 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,

Dick van Gemeren



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
 - Kelder / trapkast
-

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever

Adres opdrachtgever Roodenburgerstraat 51
2313 HJ Leiden

Telefoonnummer

Objectgegevens

Adres Roodenburgerstraat 51
2313 HJ Leiden

Type Eengezinshoekwoning

Bouwjaar 1939

Bewoning Bewoond

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur Dick van Gemeren

Rapportnummer / versie 496358

Inspectiedatum 2 juni 2025

Rapportagedatum 2 juni 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

Verkoper

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. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde: Lek dubbel glas badkamer, berging. Houtrot in kozijnen achterzijde.

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

Risico	Hoofdgroep	Onderdeel
	Interieur	Binnenwanden
	Kelder / trapkast	Kelderwanden

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen		2.215	3.010	5.225
Daken en goten	100	90	5.350	5.540
Constructieve aanpassingen			180	180
Installaties, elektra, water en gas			1.200	1.200
Verwarming en ventilatie			210	210
Keuken en sanitair		1.245	600	1.845
Interieur			180	180
Bijgebouwen		180	2.430	2.610
Kelder / trapkast				
Subtotaal	€ 100	€ 3.730	€ 13.160	€ 16.990
Totaal	€ 3.830		€ 13.160	€ 16.990

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	€ 3.280	€ 11.230	€ 14.510



Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering op staal / vaste grond

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.

Fundering op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten.

Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij op staal gefundeerde 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.

Bevindingen

Fundering op staal / vaste grond

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

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

NW

Kruipruimte

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er geen kruipruimte aanwezig is, of in ieder geval geen toegang tot de kruipruimte is. Hierdoor is het niet mogelijk om een uitspraak te doen over de staat van de onderzijde van de vloeren, de situatie onder de vloer en eventueel aanwezige leidingen.

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 gevelopening. 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

voor

Begroeiing aanwezig

Verwijder elk voorjaar de begroeiing van de gevel tot minstens 50 cm onder de dakrand. Hierdoor wordt voorkomen dat deze begroeiing onder de daklijst groeit en schade veroorzaakt. Na het verwijderen van de begroeiing is er een risico dat er bouwkundige schade blijkt te zijn die tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Overige vervuiling aan gevel zoals mosgroei en dergelijke ook reinigen of verwijderen. Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Ter info



voor en links

Scheurvorming

Er is scheurvorming aanwezig in het metselwerk. Om verdere schade, zoals inwateren, te voorkomen, is herstel noodzakelijk. Indien er aanwijzingen zijn voor een constructief of funderingsrisico, wordt in het rapport een nader onderzoek aanbevolen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 570



Rollagen, lateien & metselwerk

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

Hout

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**



Metselwerk - en achter

De conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 90



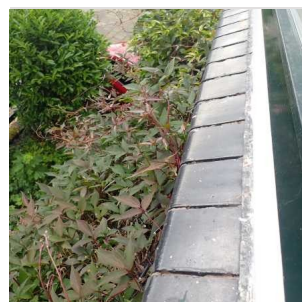
Raamdorpelstenen - voor en links

De conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 70



Kozijnen - Soort materiaal

Hout (kozijn)

Conditie van de tochtstrippen

Er zijn, daar waar geïnspecteerd is, gebreken bij de tochtstrippen. Hierdoor is er meer tocht. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld. Daar waar nodig moet de afdichting gerepareerd of vervangen worden.

Ter info



Hout (kozijn) - en links

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



Hout (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Regulier onderhoud dient jaarlijks uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Goed**



Hout (kozijn) - en achter

Houtrot / schade

Er zijn gebreken en/of houtrot aangetroffen. In dit geval dienen de gebreken en/ of het zichtbare houtrot te worden hersteld. Indien nodig moeten de onderdelen of het gehele element vervangen worden, waarna het geheel kan worden afgewerkt met een verfsysteem conform het bestaande werk. Vooralsnog is uitgegaan van herstel. Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 880



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas - en achter

Conditie van het dubbel glas

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 450

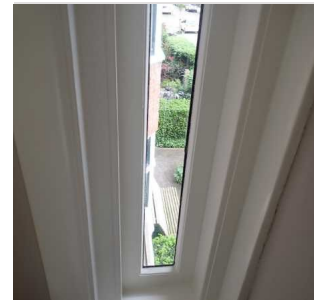


Enkelglas

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**

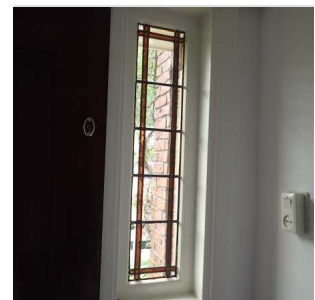


Glas in lood

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

, achter en links

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: € 1.710



Kozijnen - Schilderwerk 2

en achter

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**

direct (3 - 12 mnd): € 855



Luifel - Dakbedekking

Zinkwerk

Conditie van de soldeernaden

De details (soldeernaden) van het zinkwerk verkeren in goede conditie. En zijn geen gebreken aangetroffen aan de bevestiging, de soldeernaden en de afwerkingen.

Beoordeling: **Goed**



Zinkwerk - voor

Conditie van het zinkwerk

Het zink is oud en het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. U dient er rekening mee te houden dat deze zinken bedekking vervangen dient te worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 480



Luifel - Houtwerk

Conditie van houtwerk:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens het visuele onderzoek geen afwijkingen aan het houtwerk geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Conditie van het schilderwerk:

Het schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

Beoordeling: **Goed**



Luifel - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie van de waterkerende voorzieningen:

De afwerkingen, de waterkerende voorzieningen zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**



Lood

Conditie van het lood:

De conditie van de loodstroken is toereikend. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**

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.

Waterkerende voorziening

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

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.

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

Dakterras voorzieningen

Een dakterras is pas een dakterras als dit is voorzien van een veilig en deugdelijk hekwerk rondom het terras. Een dakterras wordt nog al eens toegepast wanneer er geen ruimte is voor een tuin, bijvoorbeeld in een binnenstad, zodat er hierdoor toch bij mooi weer buiten kan worden gezeten. De dakbedekking moet in de regel worden beschermd en voorzien worden van bijvoorbeeld vlonders om op te lopen. De draagconstructie dient voldoende sterk te zijn, om wat aan extra gewicht wordt toegevoegd, te kunnen dragen.

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 - voor

Ouderdomsschade in dakpannen

De dakbedekking vertoont op verschillende plaatsen schade. Dit zijn kleine scheurtjes of barstjes in de toplaag. Op termijn dient u rekening te houden met breuk in verband met bevriezing van ingedrongen vocht. Het advies is om jaarlijks het dakvlak te inspecteren en de onderdelen met schade te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 190



Dak hoofdgebouw - Dakbeschot

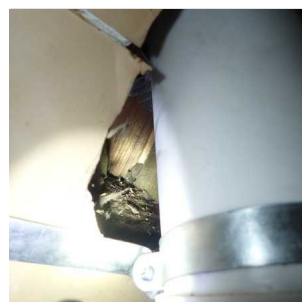
Hout (dakbeschot)

BW

Conditie

Het dakbeschot van het hoofddak verkeert in een toereikende conditie. Er zijn geen gebreken aan dit deel van het dak opgemerkt. Het dakbeschot 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**



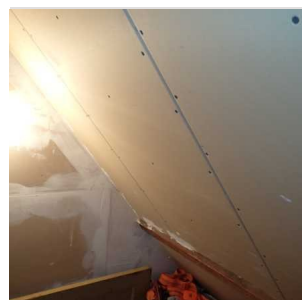
Hout (dakbeschot)

BW

Conditie dakbeschot

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

Beoordeling: **Goed**



Hout (dakbeschot)

BW

Folie / bitumen op dakbeschot

Over het dakbeschot is een folie aangebracht, waardoor het dakbeschot niet te inspecteren is. Een niet ventilerende folie vormt een risico op condensvorming, indien de kap aan de binnenzijde is of wordt geïsoleerd.

Ter info



Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Hout - voor

BW

Niet actieve vochtplekken aangetroffen

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.

Beoordeling: **Voldoende**



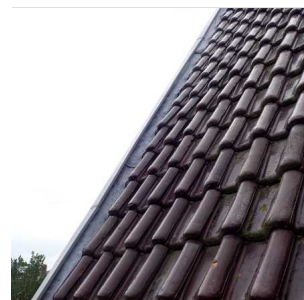
Dak hoofdgebouw - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie van de waterkerende voorzieningen

De afwerkingen, de waterkerende voorzieningen zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**



Lood

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren in een goede conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**



Overstek / boeiboorden

Hout

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 - en achter

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: € 1.080



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**



Zinkwerk - voor

Het afschot van de goot

Het afschot van de goot is onvoldoende. Water blijft in de goot staan. De goot kan bij hevige regenval overlopen aan de zijde waar het afschot foutief is. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot nog belangrijker. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de huidige situatie niet goed is, maar wel gehandhaafd kan blijven in combinatie met regelmatig onderhoud. Zodra de goten op enig moment vervangen gaan worden, dient het afschot uiteraard te worden gecorrigeerd.

Ter info



Dakkapel - Dakbedekking

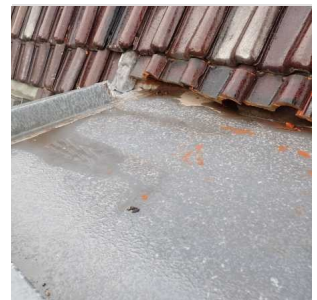
Zinkwerk - en links

Beoordeling van het zinkwerk

Het zink is oud en het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. U dient er rekening mee te houden dat deze zinken bedekking vervangen dient te worden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 600

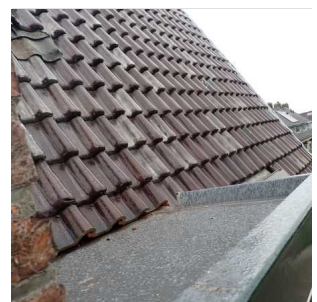


Zinkwerk

Conditie van de soldeernaden

De details van het zinkwerk verkeren in goede conditie. En zijn geen gebreken aangetroffen aan de bevestiging, de soldeernaden en de afwerkingen.

Beoordeling: **Goed**



Dakkapel - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie waterkerende voorzieningen

De afwerkingen, de waterkerende voorzieningen zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**



Lood

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld. Controleer het loodwerk regelmatig en eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**



Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

Zinkwerk

Conditie zinkwerk

Het zinkwerk van dit onderdeel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Zinkwerk - en links

Montage van de zijwangen

De bevestiging van het materiaal is niet optimaal. Ook kan het zijn dat het onderliggende grondhout gebreken vertoont. De bevestiging dient te worden verbeterd conform de bevestigingsvoorschriften van het product. Daarbij kunnen onvoorziene kosten optreden.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Dakopening - Dakraam

en links

De tochtstrip

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 90



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 - en links

Gebreken aan loodwerk

Het lood van de schoorsteen heeft niet nader benoemde gebreken waardoor er vochtdoorslag/lekkage is ontstaan. Herstel dient direct te worden uitgevoerd om (meer) gevolgschade te voorkomen.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 100



Dak van aanbouw - Dakbedekking

Bitumen

Conditie van de randstroken en kantaufwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**



Bitumen - en achter

De conditie van de 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: € 810

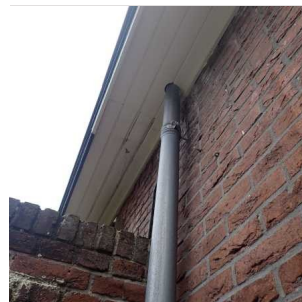


Hemelwaterafvoeren

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**



Dakterras voorzieningen - Balustrade

Staal - en achter

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: € 450

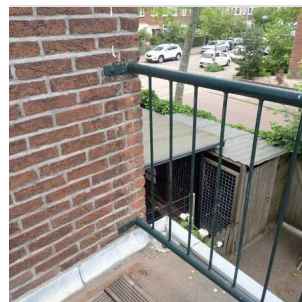


Staal - en achter

Verankering/bevestiging

De bevestiging van de balustrade verkeert in een goede conditie. Jaarlijks een visueel onderzoek uitvoeren en eventueel ontstane gebreken direct herstellen.

Beoordeling: **Goed**



Dakterras voorzieningen - Vloer

Bitumen - en achter

Conditie van het vloerafwerking

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: € 1.980



Bitumen

Conditie van het vloerafwerking

Voor zover zichtbaar zijn er geen lekkages aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezige afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Beoordeling: **Goed**



Bitumen - en achter

Ontbrekende tegeldragers

De vlonder ligt direct op de dakafwerking. In verband met risico op gevolgschade adviseren we om onder de vlondertegels tegeldragers (t.b.v. drukverdeling) aan te brengen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 150



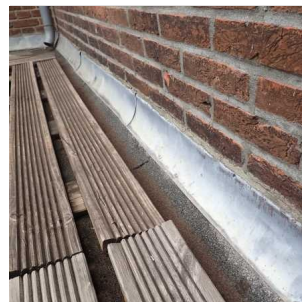
Dakterras voorzieningen - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**



Lood

Gebreken aan lintvoeg

De afwerking van het materiaal in het metselwerk (lintvoeg) dient te worden verbeterd. Op diverse plaatsen is er een verhoogd risico op inwateren. Bij de kostenberekening is uitgegaan van eenvoudig herstel.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90

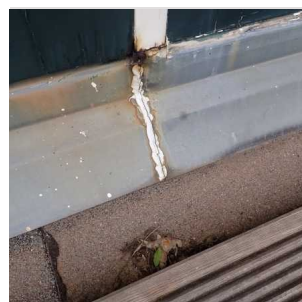


Zinkwerk

Reparatieplek laat los

Een eerder uitgevoerde reparatie vertoont gebreken. Deze reparatie dient op korte termijn te worden hersteld ter voorkoming van een lekkage.

Beoordeling: **Voldoende**



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.

Bevindingen

Wijzigingen - Aanbouw geplaatst

en achter

Conditie van de aangepaste muur / constructie:

Er is een constructieve wijziging toegepast. Er is extra aandacht gegeven aan deze wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn afwijkingen (scheuren) geconstateerd. Indien geen nader onderzoek wordt geadviseerd, heeft dit geen constructieve betekenis en kan deze afwijking hersteld worden en gehandhaafd blijven.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 180



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

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

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**

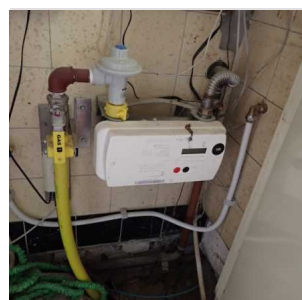


Gas

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

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



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

Riolering / afvoer

Niet zichtbaar

NW

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

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 - Afwijkende situatie

en achter

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Ter info. De verdeler van de vloerverwarming was tijdens het onderzoek niet zichtbaar/bereikbaar, waardoor er geen onderzoek aan het geheel is uitgevoerd. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over de conditie daarvan.

Beoordeling: **Voldoende**



Verwarmingssysteem - CV ketel

De conditie CV Ketel

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

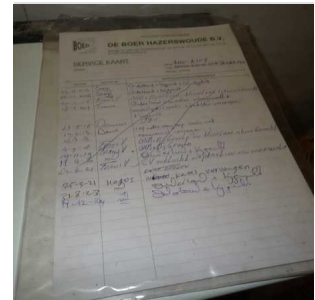
Beoordeling: **Goed**



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 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. 4 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

en links

Koppelingen

Er zijn gebreken aan de koppelingen. Waar nodig moeten enkele onderdelen vervangen, de bevestiging verbeterd en het gehele systeem gecontroleerd worden op alle koppelingen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



Warmwater (extra)

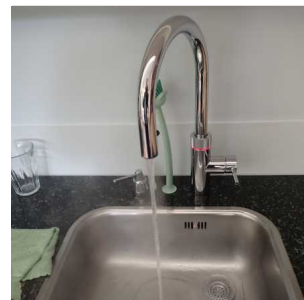
Close-in boiler / Quooker

BW

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**



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**



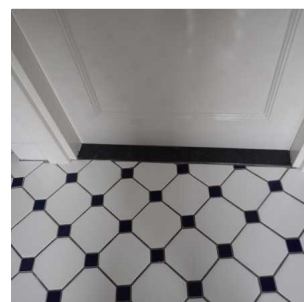
Binnenmilieu - Ventilatie verbeteren

Aanbrengen van ventilatieopening in de deur

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 90



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

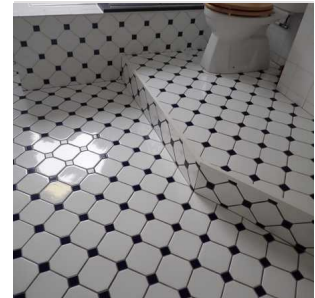
Badkamer - Vloer

1e Verdieping - Tegelwerk

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**



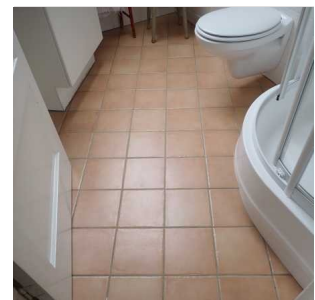
Badkamer - Vloer

2e Verdieping - Tegelwerk

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**



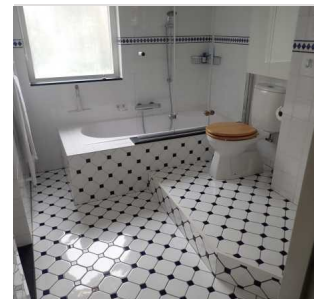
Badkamer - Wanden

1e Verdieping - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 275



Badkamer - Wanden

2e 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**



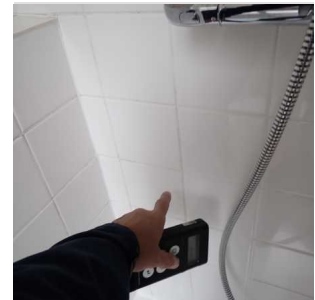
2e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 275



Badkamer - Kitafwerkingen

1e Verdieping

Afdichting van kraan

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180



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): € 195



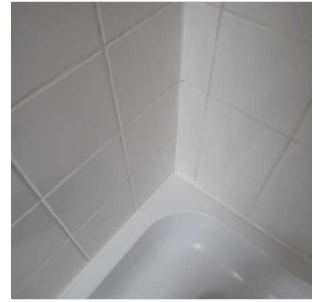
Badkamer - Kitafwerkingen

2e 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**



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 - Wasbak

2e 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 - Douhecabine

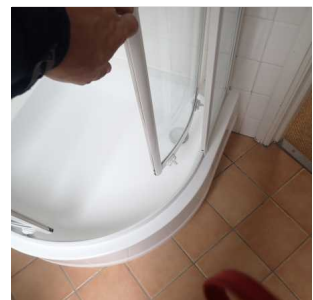
2e Verdieping

De douhecabine

Er zijn gebreken opgemerkt aan deze voorziening. Deze gebreken kunnen niet worden hersteld middels een reparatie. Vervangen van het defecte of gehele onderdeel is noodzakelijk.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 320



Badkamer - Douchebak

2e Verdieping

De conditie van de sanitaire voorzieningen:

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

Beoordeling: **Goed**



2e Verdieping

Stabiliteit van de douchebak

De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen aangetroffen. Deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Inloophdouche

1e Verdieping - Glazen scherm

De conditie van de inloophdouche

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

Beoordeling: **Goed**



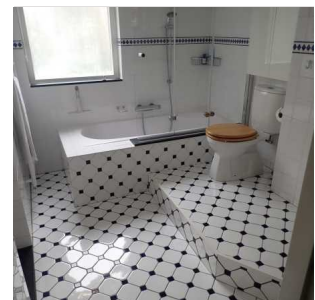
Badkamer - Bad

1e Verdieping

De conditie van het bad

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het bad 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

De bevestiging van de toiletpot

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

Beoordeling: **Goed**

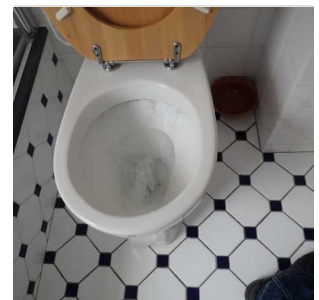


1e Verdieping

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**



Badkamer - Overige voorzieningen

2e Verdieping

Bevindingen aan afzuiging

De afzuiging maakt meer lawaai dan gebruikelijk. Het is onbekend en niet gecontroleerd of de afzuigcapaciteit voldoende is. Op langere termijn rekening ermee houden dat de gehele unit of onderdelen vervangen moet(en) worden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 320



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

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**

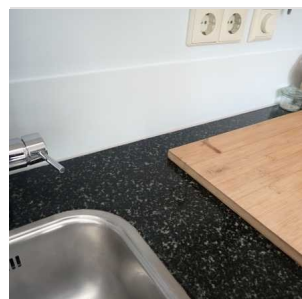


Begane grond

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**



Toilet - Toiletpot

Begane grond

Conditie van het 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**



Begane grond

De 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**

Toilet - Vloer

Begane grond - Tegelwerk

Conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



Toilet - Wanden

Begane grond - Tegelwerk

Conditie wandafwerking

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de wanden en de afwerking geconstateerd. Deze is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit voldoende vast. De hechting is voldoende. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Toilet - Wasbak

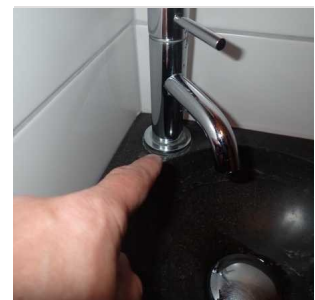
Begane grond

Kraan defect / lekt

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 280



Bevindingen en gebreken

Interieur

Binnenwanden

Met binnenwanden wordt het opgaande werk bedoeld. Deze wanden kunnen zijn gemaakt van verschillende materialen. Wanden 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 - 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**



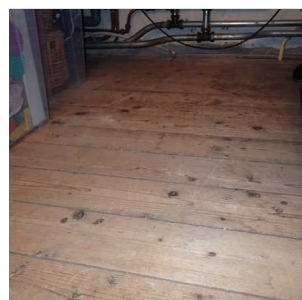
Vloeren (constructief)

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**



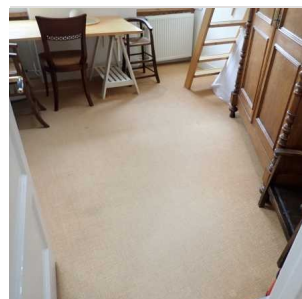
Vloeren (constructief)

2e 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**



2e Verdieping - Hout - en achter

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 worden verwacht. Deze situatie kan gehandhaafd worden.

Ter info



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**



Begane grond - 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**



Binnenwanden

Interieur algemeen

NO

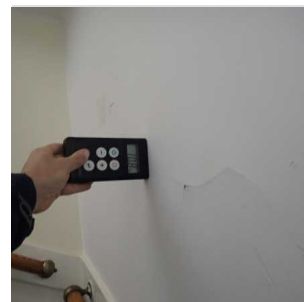


De conditie van het stucwerk

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 180



Interieur algemeenvoor

NO



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



Interieur algemeen en links

NO



Sporen van vocht

In het object / constructie en/of wand(en) is een verhoogd percentage vocht aangetroffen. De oorzaak is tijdens inspectie niet te achterhalen. Om de precieze oorzaak vast te stellen is een nader onderzoek noodzakelijk. Na het onderzoek kunnen de kosten voor herstel berekend worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**



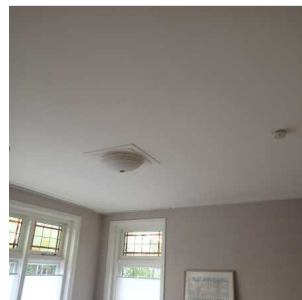
Plafonds

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**

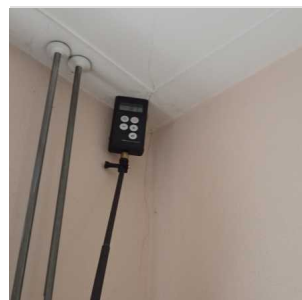


Interieur algemeen - Stucwerk - voor

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



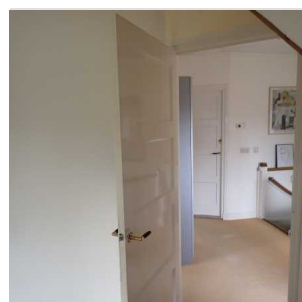
Kozijnen

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**

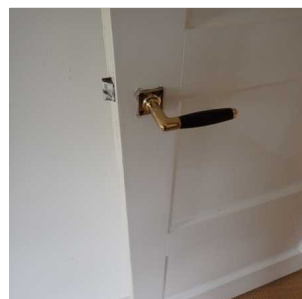


Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

Schilderwerk van kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**



Trappen - Trappen en leuning

Interieur algemeen - Hout

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**

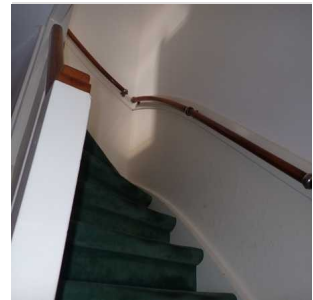


Interieur algemeen - Hout

Balustrade / trapleuning

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

Beoordeling: **Goed**



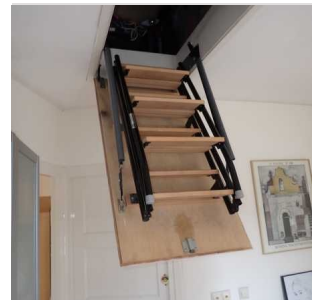
Trappen - Vlizotrap

Interieur algemeen - Vlizotrap

De conditie van de trappen:

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**

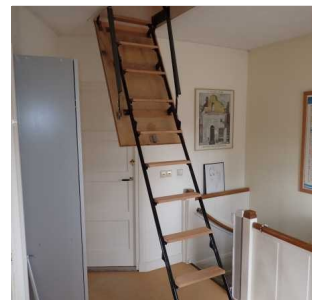


Interieur algemeen - Vlizotrap

Veiligheid van de vlizotrap

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

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

Afwijkende situatie

Bijgebouw -

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De begroeiing van de gevel veroorzaakt schade aan o.a. aan de raamdorpelstenen. Geadviseerd wordt de begroeiing te verwijderen.

Beoordeling: **Voldoende**



Materiaal van de gevel - Metselwerk

Bijgebouw -

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**

Bijgebouw -

Begroeiing aanwezig

Verwijder elk voorjaar de begroeiing van de gevel tot minstens 50 cm onder de dakrand. Hierdoor wordt voorkomen dat deze begroeiing onder de daklijst groeit en schade veroorzaakt. Na het verwijderen van de begroeiing is er een risico dat er bouwkundige schade blijkt te zijn die tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Overige vervuiling aan gevel zoals mosgroei en dergelijke ook reinigen of verwijderen. Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Ter info



Bijgebouw -

Conditie van het voegwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Beoordeling: **Goed**



Gevelopeningen - Schilderwerk

Bijgebouw -

Schilderwerk van de kozijnen

Het schilderwerk verkeert in een goede conditie. 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.

Beoordeling: **Goed**



Gevelopeningen - Beglazing

Bijgebouw - Dubbelglas - , achter en links

Conditie beglazing

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 990



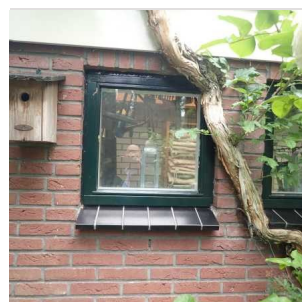
Gevelopeningen - Kozijn

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)

Draaiende delen

Er is op basis van een steekproef vastgesteld dat draaiende delen voldoende kunnen functioneren. De bewegende onderdelen dienen periodiek te worden onderhouden en schoonhouden.

Beoordeling: **Goed**

Bijgebouw - Hout (kozijn)

Hang- en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Regulier onderhoud dient jaarlijks uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Goed**



Daken - Dakbedekking

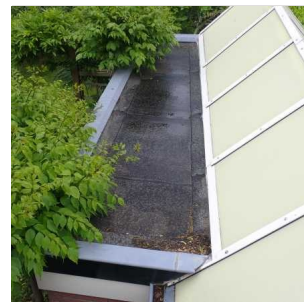
Bijgebouw - Bitumen

Conditie dak

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: € 1.440



Daken - Dakbeschot

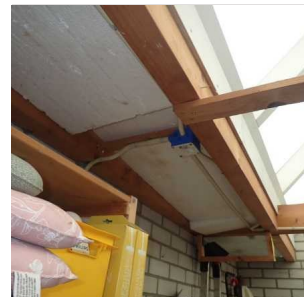
Bijgebouw - Niet waarneembaar

NW

Niet te inspecteren

Het dakbeschot is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal of de conditie hiervan.

Ter info



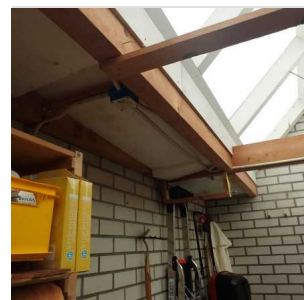
Daken - Dakconstructie

Bijgebouw - Hout

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**



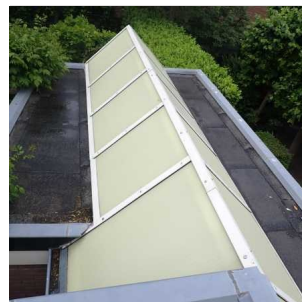
Dakopening - Lichtstraat

Bijgebouw -

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**



Bijgebouw -

Isolerende beglazing

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

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouw -

Openingsmechanisme

N.v.t.

Beoordeling: **Goed**

Overstek / boeiborden

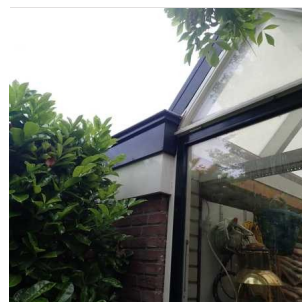
Bijgebouw - Hout

BW

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren. Het lijkt erop dat de ruimtes achter boeiboorden en/of overstekken voldoende zijn geventileerd. Onvoldoende ventilatie zou in de constructie kunnen leiden tot condensvorming met mogelijk gebreken tot gevolg.

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouw - Hout

BW

Schilderwerk

Het exterieur schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

Beoordeling: **Goed**



Hemelwaterafvoeren

Bijgebouw -

Conditie

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**



Waterkerende voorzieningen

Bijgebouw - Raamdorpelstenen

Raamdorpel/waterslagen

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de raamdorpel en/of waterslag(en). Deze gebreken dienen te worden hersteld door middel van een mechanische bevestiging. Eventueel kan worden geprobeerd de dorpel door middel van verlijming of iets dergelijks aan de ondergrond te fixeren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180

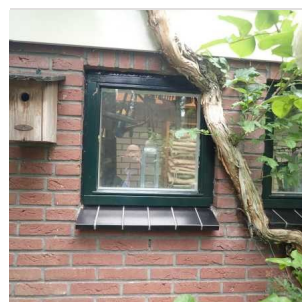


Bijgebouw - Raamdorpelstenen

Voegwerk

Het voegwerk van de waterslagen is voldoende aanwezig. Geen gebreken aangetroffen aan het voegwerk van deze RDS.

Beoordeling: **Goed**



Kelder / trapkast

Kelderwanden

Let op dat de ventilatie in de kelder voldoende is en blijft. Onvoldoende ventilatie is op zichzelf geen bouwkundig gebrek, maar kan wel onwenselijke situatie veroorzaken.

Bevindingen

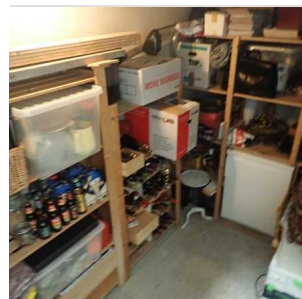
Kelderwanden

NO

Conditie van de wandafwerking

De afwerking is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit voldoende vast. De hechting is voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**



NO

Conditie van de wanden

De wanden zijn geïnspecteerd op overige gebreken. Hierbij zijn geen bijzonderheden opgemerkt. De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag, optrekkendvocht en dergelijke.

Beoordeling: **Goed**



NO

Vocht in wanden

Er is vocht aanwezig in de wanden. 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.

Beoordeling: **Onvoldoende**

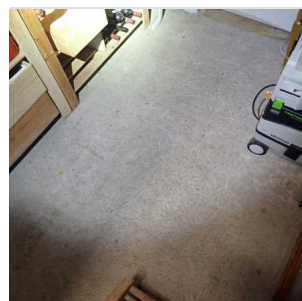


Vloeren in kelder

Conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**

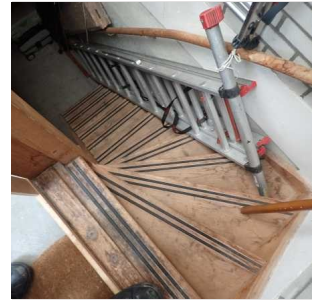


Trap

Conditie van de trap

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**



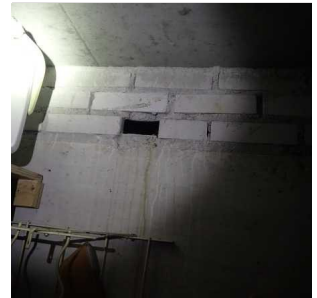
Ventilatie

Ventilatie in de kelder

De kelder is voldoende geventileerd, wat bijdraagt aan het voorkomen van vochtproblemen en een frisse luchtkwaliteit.

Mocht in de toekomst behoefte aan verbetering ontstaan, kan worden overwogen een elektrisch aangedreven afzuiging te plaatsen welke reageert op de luchtvochtigheid. Het toepassen van natuurlijke ventilatie is ook prima, maak een opening in de wand op enkele plaatsen ter grootte van een metselsteen. Zorg dat deze in verbinding staat met een goed geventileerde kruipruimte of met de buitenlucht.

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	Toegankelijkheid	NW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakbeschot, Hout (dakbeschot)	BW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout	BW
Installaties, elektra, water en gas	Riolering / afvoer, Niet zichtbaar	NW
Verwarming en ventilatie	Verwarmingssysteem, Vloerverwarming	NW
Verwarming en ventilatie	Warmwater (extra), Close-in boiler / Quooker	BW
Bijgebouwen	Daken, Dakbeschot, Niet waarneembaar	NW
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

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.

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.

Dakbedekkingen kunnen middels een visueel onderzoek niet worden gecontroleerd op de montage op de ondergrond. Ook kan geen beoordeling worden gegeven over de eventueel aanwezige isolatie. Eventueel aanwezig grind kan ook een beperking zijn voor de beoordeling van de dakbedekking.

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.

Dakconstructie

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

Sporen van een oude lekkage kunnen uiteraard esthetisch hersteld worden. In het geval van schilderwerken wijzen wij u erop dat het werk eerst door middel van een verfsysteem "geïsoleerd" moet worden. Sporen van oude lekkageplekken blijven zelfs door nieuw schilderwerk zichtbaar indien de voorbehandeling niet correct wordt uitgevoerd.

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.

Vloer

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.

Gevels en kozijnen

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.

Glas in lood is een glasvlak bestaande uit verschillende stukken glas in een frame van lood. Glas in lood werd vroeger gemaakt omdat een glasplaat uit één stuk glas niet kon worden gemaakt.

Houtwerk

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

Metselwerk

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

Deze schade is beperkt en niet constructief. Om inwateren e.d. te voorkomen dient herstel worden uitgevoerd. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.

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

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.

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.

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.

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.

Zinkwerk was in de jaren '90 erg populair, maar ook de laatste jaren doen ze het opnieuw goed. Zinkwerk oogt niet alleen heel modern, daarnaast is het uiterst duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

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.

Bijgebouwen

Beglazing

Indien lekkе dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkе 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.

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.

Kozijn

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.

Lichtstraat

Wij adviseren u regulier onderhoud uit te voeren. Na reiniging is het ook verstandig en goed voor de onderdelen dat u deze jaarlijks 'smeert'. Bij elke bouwmarkt verkopen ze smeerolie (WD 40). Dit is perfect om de onderdelen jaarlijks mee te onderhouden. Met name de bewegende onderdelen kunt u hiermee inspuiten.

Overstek / boeiborden

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.

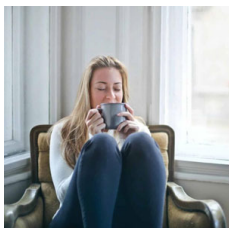
Waterkerende voorzieningen

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.

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.



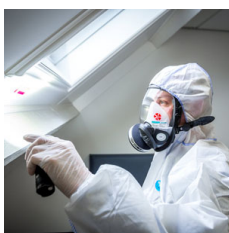
Energie Bespaar Advies

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		Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	Roodenburgerstraat 51	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	2313 HJ Leiden	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon		Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	Dick van Gemeren
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Roodenburgerstraat 51	Datum inspectie	2 juni 2025
Postcode/plaats	2313 HJ Leiden	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Eengezinshoekwoning		
Bouwjaar (indicatie)	1939		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct noodzakelijke kosten</u>	<u>Op termijn noodzakelijke kosten</u>	<u>Totale kosten</u>
Totaal algemeen	€ 670,00	€ 5470,00	€ 6140,00
Totaal verdiepingen	€ 2610,00	€ 5760,00	€ 8370,00
TOTAAL WONING	€ 3280,00	€ 11230,00	€ 14510,00

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.	€ 0,00	€ 2430,00
A.3	Dak	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 570,00	€ 3040,00
A.3.2	Schoorstenen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 100,00	€ 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				€ 670,00	€ 5470,00

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	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 180,00	€ 730,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/d euren buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 1735,00	€ 1920,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 1530,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 695,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie/vocht	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 410,00
B.6	Diversen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 1170,00
	TOTAAL BOUWLAAG				€ 2610,00	€ 5760,00

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

