

Bouwkundig

Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Pieter Bossenstraat 21
1718 AR Hoogwoud**



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 25 september 2024 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Pieter Bossenstraat 21. 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,

Arnold Kramer





Perfectkeur

Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG



Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Organisatie	Re/max Connect H. van Wijk
Naam opdrachtgever	H. van Wijk
Adres opdrachtgever	De Tuin 23 1611 KR Bovenkarspel
Telefoonnummer	0651353726

Objectgegevens

Adres	Pieter Bossenstraat 21 1718 AR Hoogwoud
Type	Eengezinshoekwoning
Bouwjaar	1972
Inhoud	408 m3
Bewoning	Leeg

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur	Arnold Kramer
Rapportnummer / versie	460207
Inspectiedatum	25 september 2024
Rapportagedatum	25 september 2024
Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement



Informatie vooraf

Scope van de bouwkundige keuring

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

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

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

Voor gebreken die binnen de scope van de keuring niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V., evenals ingewonnen informatie bij derden. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Uitgangspunten

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

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

Uitsluitingen

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

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

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

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

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

Leeswijzer

Hoofdgroepen

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

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

Nader onderzoek (NO)

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

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

Bevindingen en gebreken

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

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

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

Extra (onderhouds) informatie

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



Bijzonderheden vooraf

Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

Aanwezig tijdens inspectie

Verkopend makelaar

Weersomstandigheden

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

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde:

Opmerkingen van de inspecteur

Let op; de woning dient in pandig in zijn geheel gerenoveerd te worden, hier zijn geen kosten voor begroot in deze rapportage.



Nader onderzoek




Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico.

Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij, door u inzicht te geven in de (financiële) impact van de mogelijke gevolgen. Meer informatie vindt u op perfectkeur.nl/naderonderzoek.

Inschatting risico's

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

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

Aanbevolen nader onderzoek

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

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer			1.500	1.500
Gevels en kozijnen			600	600
Daken en goten	95	3.060	495	3.650
Installaties, elektra, water en gas	335	390		725
Verwarming en ventilatie	260	440	2.750	3.450
Keuken en sanitair		6.500		6.500
Interieur		240		240
Bijgebouwen		2.750	3.090	5.840
Subtotaal	€ 690	€ 13.380	€ 8.435	€ 22.505
Totaal		€ 14.070	€ 8.435	€ 22.505

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.

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	€ 9.895	€ 5.685	€ 15.580



Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering op paal

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.

Door de droge zomers dreigen veel woningen en gebouwen te verzakken. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. Bij woningen op houten palen kunnen ook problemen ontstaan doordat de palen zijn aangetast door palenpest. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan.

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 a.g.v. een gebrekkige fundering.

Woningen gebouwd voor 1970, zijn vaak op "staal" gefundeerd (niet onderheid). Bij inklinken van de bodem, door wisselende grondwaterstand, kan verzakking van de woning en scheurvorming plaatsvinden. Bij woningen die op betonnen heipalen staan is het risico op funderingsproblemen nihil.

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

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

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

Funderingsbalk beton

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

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

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

De funderingsbalken zijn van beton. Betonnen funderingsbalken hebben een minder hoog risico voor wat betreft optrekkend vocht en dergelijke dan bijvoorbeeld gemetselde funderingen.

Betonnen funderingsbalken hebben een minder hoog risico voor wat betreft optrekkend vocht en dergelijke dan bijvoorbeeld gemetselde funderingen.



Bevindingen

Fundering op paal

Fundering op palen

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.

Beoordeling: **Goed**



Funderingsbalk beton

Beoordeling van de fundering

In verband met een verhindering, belemmering of geen toegang is de funderingsbalk niet geheel zichtbaar. Er is deels geen inspectie uitgevoerd aan dit onderdeel. Voor zover zichtbaar zijn er geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Bevindingen en gebreken

Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte

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

Toegankelijkheid

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

Vloeren (onderzijde)

Kwaaitaal

Betonrot komt voor aan begane grondvloeren in huizen die tussen ongeveer 1968 en 1983 zijn gebouwd. Het gaat om de zogenaamde kwaaitaal- of mantavloeren. Door toevoeging van chemische middelen kan de wapening worden 'opgevreten'. Daarna gaat die roesten, brokkelt het beton af etc.

Kwaaitaalvloeren zijn te herkennen aan de gewelfde onderkanten van de elementen die 500 mm breed zijn en 180 mm of 205 mm hoog. Op de kopse kant zit meestal een kunststof kopschot waarin de naam Kwaaitaal zichtbaar is. Soms staat de naam Kwaaitaal gestempeld op de onderkanten



Bevindingen

Situatie in de kruipruimte

Ventilatie t.b.v. de kruipruimte

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

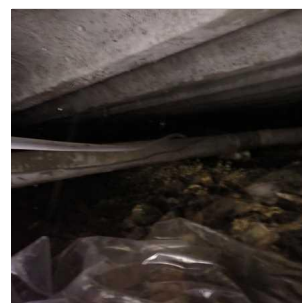
Beoordeling: **Goed**

Vochtig klimaat

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.500

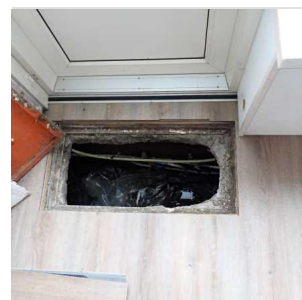


Toegankelijkheid

Toegankelijkheid van de kruipruimte

De kruipruimte, voor zover toegankelijk is geweest ten tijde van de inspectie is (vanaf het vloerluik) geheel te overzien. De inspectie is vanaf deze locatie visueel uitgevoerd. Er is voldoende hoogte in de kruipruimte. Hierdoor is onderhoud goed mogelijk. Bij verblijf in kruipruimtes dient u altijd ter zekerheid voor een 'wacht' bij het luik te zorgen. Deze visuele inspectie is echter uitgevoerd vanaf het luik.

Ter info

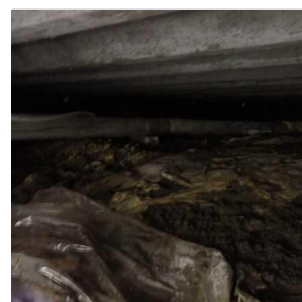


Vloeren (onderzijde) - Kwaaitaal

Vloer onderzijde

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

Gevelopbouw

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

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

Kozijnen

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

Beglazing

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

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen.

Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Rollagen, lateien & metselwerk

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

Waterkerende voorziening

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

Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

De conditie van het metselwerk

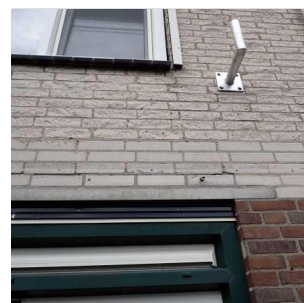
Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het metselwerk geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

Scheurvorming

Er is scheurvorming aanwezig. Deze schade is beperkt en niet constructief. Werking van materialen of zettingen van het gebouw kunnen de oorzaak van de scheurvorming zijn. Deze hoeft niet te worden hersteld.

Ter info

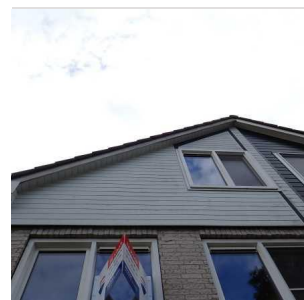


Gevelopbouw - Volkern / kunststof e.d.

De bevestiging van de gevelbekleding

Er zijn geen bijzonderheden aan de bevestiging van de gevelbekleding aangetroffen. Jaarlijks regulier onderhoud uitvoeren.

Beoordeling: **Goed**



Herstellen gevelbekleding

De gevelbekleding vertoont schade. Deze schade kan worden hersteld. Tijdens het herstel kan blijken dat delen vervangen moeten worden. Hier is in deze rapportage geen rekening mee gehouden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 600



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas

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 - Soort materiaal

Kunststof (kozijn)

Kozijnen

De kozijnen verkeren in voldoende conditie. Wel dient regulier onderhoud te worden uitgevoerd en het eventueel geadviseerd herstel dient te worden uitgevoerd. Er is op basis van een steekproef vastgesteld dat de draaiende delen voldoende kunnen functioneren. De bewegende onderdelen dienen periodiek te worden onderhouden en schoongehouden.

Beoordeling: **Goed**



Kunststof (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**



Rollagen, lateien & metselwerk

Beton (oud, geen dil.)

Conditie rollagen & lateien

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

Beoordeling: **Goed**



Beton (oud, geen dil.)

De conditie van de detaillering

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

Ter info



Waterkerende voorziening

Raamdorpelstenen

Conditie van de waterkerende voorziening

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

Beoordeling: **Goed**



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.

Isolatie

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

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.

Dakopening

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

Goten

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

Hemelwaterafvoeren

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

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

Overstek / boeiboorden

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

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

Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Bitumen

Conditie

Het dakvlak, de afwerkingen inclusief de bedekking van het hoofdgebouw zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie. Het advies is om jaarlijks de dakbedekking te inspecteren en de bevestiging van eventueel losse onderdelen te herstellen.

Beoordeling: **Goed**



Dakpannen

Breuk dakpannen

Er zijn dakpannen met breuk op het dak aangetroffen. Deze veroorzaken lekkage. Per direct de betreffende dakpannen vervangen.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 95



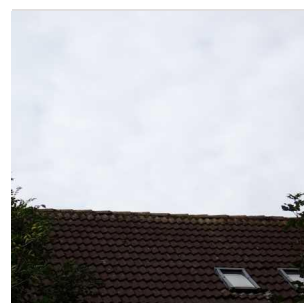
Dakpannen

Nokvorsten

Ten tijde van het onderzoek zijn er gebreken aan de nokvorsten aangetroffen. De algehele technische staat is voldoende, er dient echter wel deels herstel of vervanging te worden uitgevoerd. Tevens dient regulier onderhoud (zoals reinigen) uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 800



Dakpannen

Vervuiling

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 280

Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

Hout (dakbeschoot)

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Hout (dakbeschoot)

Conditie dakbeschoot

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

Beoordeling: **Goed**

Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Hout

Conditie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie. De constructie verkeert in een voldoende conditie. Er zijn, voor zover de inspectie aan dit element is uitgevoerd, geen zichtbare gebreken opgemerkt. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**

Hout

Oudere 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

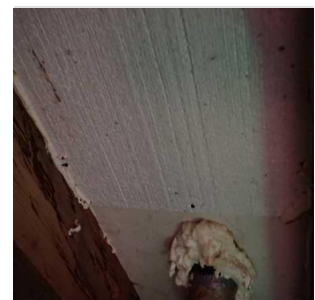


Dak hoofdgebouw - Isolatie

Bevindingen m.b.t. de dakisolatie

Tegen het dakbeschoot is op een verkeerde manier isolatiemateriaal aangebracht. Er is hierdoor risico op verstikking (rot) van het dakbeschoot door condensatie tussen de verschillende materialen.

Ter info



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**



Dakopening - Dakramen

Loodwerk

Er zijn gebreken aan het loodwerk. Deze gebreken veroorzaken een lekkage of geven daartoe een verhoogd risico. De gebreken kunnen door middel van reparatie/herplaatsen worden hersteld.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 150

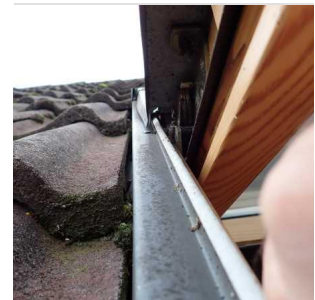


Ruimte tussen dakpannen en dakvenster

De dakpannen zijn te strak tegen het dakvenster aangesloten. Tussen het dakvenster en de dakpannen dient een ruimte van 3 a 6 cm aanwezig te zijn. Hierdoor is het reinigen van de dakraam goten eenvoudig en zal het vuil (blad e.d.) niet zo snel blijven hangen. Het is eenvoudig om de pannen aan de zijkant(en) wat af te slijpen (smaller te maken).

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 65



Vervuiling

De gootstukken zijn vervuild. Ook aan de buitenzijde dient het venster te worden onderhouden. Zowel aan de bovenzijde als aan de zijkanten dient jaarlijks blad en vuil te worden verwijderd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 45



Goten

Zinkwerk

Vervuiling van de goten

De goot is vervuild. Hierdoor wordt de waterafvoer gehinderd en kan die op enig moment zelfs geheel onmogelijk worden, waardoor uiteraard overlopen en/of lekkages gaan ontstaan. De vervuiling dient uit de goten te worden verwijderd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 85



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**

Niet aangesloten op riolering

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

Ter info



Overstek / boeiboorden

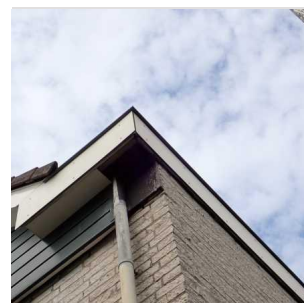
Hout

Nieuwe (onder)delen aanbrengen

Enkele onderdelen ontbreken en veroorzaken een actief probleem. Eenvoudig herstel is niet mogelijk. Nieuwe delen dienen te worden aangebracht.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 340

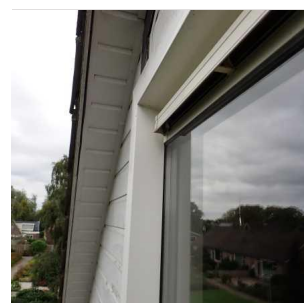


Hout

Overstek en boeibord bekleed met een materiaal

De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed. Het achterliggende materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is een laag risico op houtrot aanwezig achter deze bekleding. Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.

Ter info



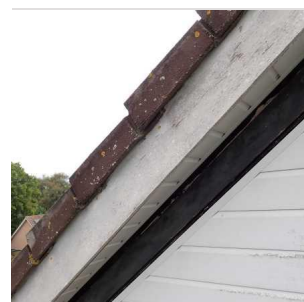
Schilderwerk

Het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.350



Volkern

Montage

De bevestiging van het materiaal is niet optimaal. Door werking van het materiaal i.c.m. deze gebreken aan de bevestiging kan het materiaal gaan golven of zelfs geheel loskomen. De bevestiging dient te worden verbeterd conform de bevestigingsvoorschriften van het product.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 440



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 meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. De schakelaar springt om schakelt de gehele groepenkast 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

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

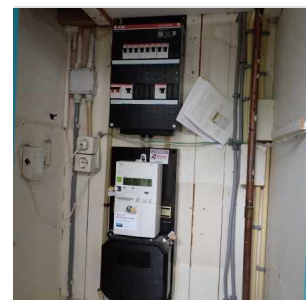


Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

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

Beoordeling: **Goed**



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

Amateuristische aanpassingen

Er zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd en veroorzaken een onveilige situatie. Geadviseerd wordt om het gehele systeem door een deskundige te laten controleren om een duidelijk en compleet beeld te krijgen van de installatie. Er moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 225



De conditie van de WCD en het schakelmateriaal

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal vertonen gebreken. Advies: groot onderhoud uitvoeren en deels de elektrische installatie vervangen.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 335



Losse bedrading

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 165



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**



Riolering / afvoer

PVC

Conditie riolering

De rioleringen (en eventuele standleiding) verkeren in een voldoende conditie. Voor zover zichtbaar functioneert de riolering voldoende en is er voldoende afschot. De bevestiging is voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**



Veiligheidsinstallatie - CO melder

Koolmonoxide

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

Ter info

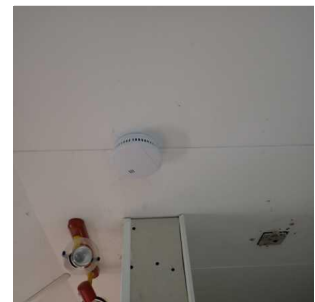


Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Voldoende aanwezig op iedere verdieping

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

Ter info



Water

Conditie watervoorziening

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

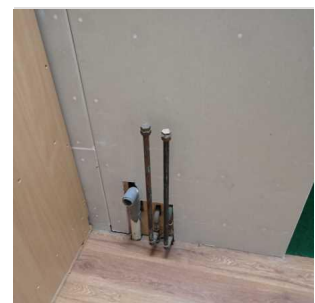
Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**

Afgedopt leidingwerk

Voordat een waterleiding kan worden afgedopt, is de volgende regel van toepassing: de afgedopte en niet gebruikte waterleidingen moeten op een maximale lengte van vijf keer de diameter van de hoofdwatervleiding worden afgedopt. Dit is belangrijk om verspreiding van legionella in het waterleidingsysteem te voorkomen.

Ter info



Watermeter niet kunnen inspecteren

Er is geen onderzoek uitgevoerd aan de watermeter. De ruimte waarin deze zich bevindt, was tijdens de opname niet toegankelijk, de meter was niet zichtbaar of de locatie was onbekend.

Ter info



Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

Natuurlijke ventilatie

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

Verwarmingssysteem

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

CV ketel

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

Bevindingen

Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

Ventilatie voorzieningen

Het object is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende. Deze dienen echter wel voldoende te worden benut.

Beoordeling: **Voldoende**

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**



Verwarmingssysteem - CV ketel

Bevestiging van de rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de rookgasafvoer. Deze gebreken geven een direct verhoogd risico voor de veiligheid en de gezondheid en dienen per direct te worden hersteld.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 260



Druk

De druk op het CV systeem is laag. De oorzaak is niet te achterhalen. Het systeem dient in ieder geval te worden bijgevuld.

Ter info



Onderhoud

Deze opwekker is niet aantoonbaar gekeurd, conform de Gasketelwet. De keuringssticker ontbreekt. Wij raden u aan de ketel door een gecertificeerd installateur te onderhouden. Er is onderhoud noodzakelijk vanwege onvoldoende onderhoud. Dit bevordert uiteraard de technische levensduur van het systeem niet en heeft geen positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De kosten voor het onderhoud zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 260

Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 13 jaar en heeft zijn technische levensduur bereikt. Uitgaande van een technische levensduur van 15 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat deze vervangen zal moeten worden. Tevens dient men de vulslang na ieder vulmoment te verwijderen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 2.750



Verwarmingssysteem - Expansievat

Conditie expansievat

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

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

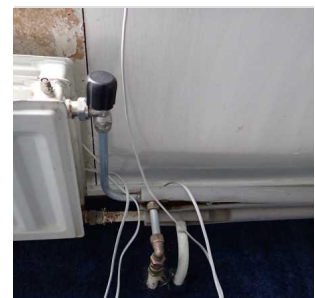


Verwarmingssysteem - Radiatoren

Afsluiters

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

Beoordeling: **Goed**



Bevestiging van de radiatoren

Eén of meerdere afgiftebronnen vertonen gebreken ter plaatse van de bevestiging en/of ophanging. Deze gebreken dienen te worden hersteld ter voorkoming van lekkage. Een afgiftebron is meestal op vier punten bevestigd (twee aan de onderzijde en twee aan de achterzijde of aan de zijkanten).

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180



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.

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 - Geheel niet aanwezig / ondeugdelijk

1e Verdieping

Aanbrengen van een badkamer

In het object is geheel geen badkamer aanwezig of de aanwezige badkamer dient als niet aanwezig beschouwd te worden. Voor het aanbrengen van een eenvoudige badkamer zijn beperkte kosten begroot.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 6.500



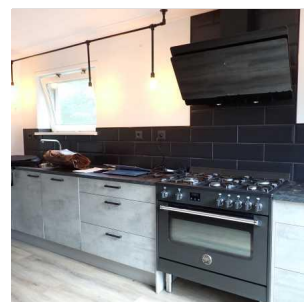
Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan keukenblok geconstateerd. Dit onderdeel / 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**

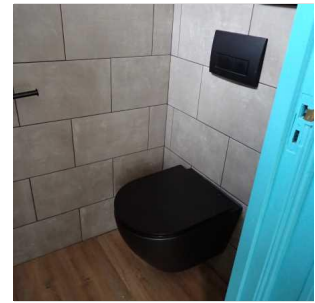
Toilet - Toiletpot

Begane grond

Conditie van het toilet

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de toiletspot 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**

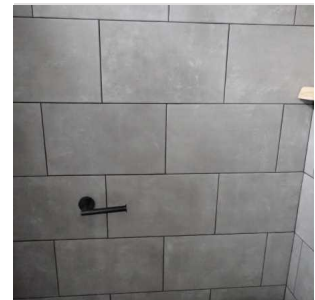
Toilet - Wanden

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

Wasbak

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**



Bevindingen en gebreken

Interieur

Binnenwanden

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

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

Plafonds

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

Trappen

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

Vloeren (constructief)

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

Bevindingen

Binnenwanden

Interieur algemeen

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

De conditie van het stucwerk

Op enkele plaatsen is, indien dat mogelijk was, het stucwerk beklopt en is vastgesteld dat de hechting voldoende is. Voor zover er waargenomen kan worden tijdens de inspectie verkeert het geheel in technisch voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen

Voorzetwanden

De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag en dergelijke.

Ter info



Kozijnen

Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 240



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**

Plafonds

Interieur algemeen - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**



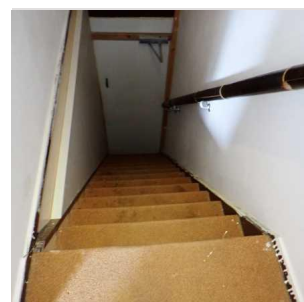
Trappen - Trappen en leuningen

Interieur algemeen - Hout

Balustrade / trapleuning

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

Beoordeling: **Voldoende**



Vloeren (constructief)

Begane grond - Beton

Vloer

De vloer is, voor zover dat visueel waarneembaar is, voldoende vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Deze beoordeling is op basis van een visuele inspectie. Er zijn geen metingen met een waterpas verricht.

Beoordeling: **Goed**



Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Beton

Vloer

De vloer is, voor zover dat visueel waarneembaar is, voldoende vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Deze beoordeling is op basis van een visuele inspectie. Er zijn geen metingen met een waterpas verricht.

Beoordeling: **Goed**



Vloeren (constructief)

2e Verdieping - Hout

Vloer

De vloer is, voor zover dat visueel waarneembaar is, voldoende vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Deze beoordeling is op basis van een visuele inspectie. Er zijn geen metingen met een waterpas verricht.

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

Let op; de overkapping/carport is dicht gemaakt met wanden en kozijnen, het geheel verkeert in onvoldoende conditie. Kosten voor herstel dienen opgevraagd te worden bij een erkende aannemer.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Daken - Dakbedekking

Bijgebouw - Bitumen

Conditie dak

Het materiaal van het bijgebouw en overkapping/carport is gedateerd en/of economisch afgeschreven. Door de minder goede conditie van deze dakbedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie mogelijk. Vervanging van de bedekking is op (korte)termijn noodzakelijk.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 2.340



Daken - Dakbeschot

Bijgebouw - Hout (dakbeschot)

Conditie van het dakbeschot

Het dakbeschot verkeert in een goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt. Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**



Daken - Dakconstructie

Bijgebouw - Hout

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**

Gevelopeningen - Beglazing

Bijgebouw - Dubbelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

Gevelopeningen - Kozijn

Bijgebouw - Kunststof (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 - Kunststof (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 - Kunststof (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**

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**

Bijgebouw -

Riolering

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

Ter info



Materiaal van de gevel - Metselwerk

Bijgebouw -

Conditie van het voegwerk

Het voegwerk verkeert deels in een matige tot onvoldoende conditie. Er zijn meerdere gebreken opgemerkt. De technische levensduur van de voeg is aan het verstrijken. De gebreken dienen te worden hersteld.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 750



Overige buiten de woning

Bijgebouw -

Bijgebouw afgeschreven

De "gereedchapskast" aan de achterzijde van de woning verkeert in onvoldoende conditie, het kozijn is ernstig aangetast door houtrot, de dakconstructie is aangetast door houtrot door een actieve lekkage van het dak waardoor de boeidelen los zijn gekomen en de dakbedekking verkeert in onvoldoende conditie.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 2.750



Overstek / boeiborden

Bijgebouw - Hout

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.

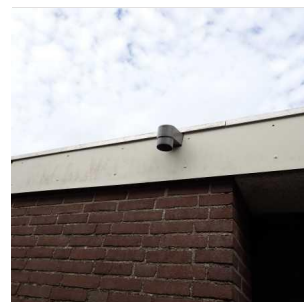
Beoordeling: **Goed**

Bijgebouw - Hout

Bekleed met een materiaal

De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed. Het achterliggende materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is een laag risico op houtrot aanwezig achter deze bekleding. Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.

Ter info



Bijgebouw - Hout

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**

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.

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.

Binnen de scope van de bouwkundig onderzoek heeft de inspecteur geen onderdelen aangemerkt die niet of beperkt waarneembaar waren.

Extra (onderhoud) informatie

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

Daken en goten

Dakbedekking

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

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.

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.

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.

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

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.

Gevels en kozijnen

Beglazing

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



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

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen.

Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Soort materiaal

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

Waterkerende voorziening

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

Interieur

Kozijnen

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

Installaties, elektra, water en gas

Riolering / afvoer

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

Verwarming en ventilatie

CV ketel

In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat u na 2026 niet meer uw CV-ketel mag vervangen voor een nieuwe CV-ketel. U moet dan kiezen of u overstapt op een hybride warmtepomp, warmtenet-aansluiting of een volledig elektrische warmtepomp.

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.

Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte

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

Bijgebouwen

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.

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.

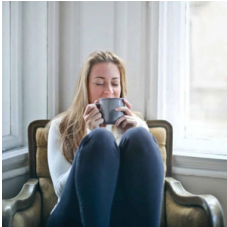
Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.



Overige diensten

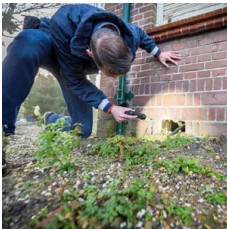
Onderzoek en advies

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



Energie Bespaar Advies

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



Funderingsonderzoek

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



Asbestinventarisatie

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



Betonrot Inspectie

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



Onderhoudsplan voor uw VvE

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

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



Perfectkeur

Aansprakelijkheid

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage, en de hierop gebaseerde samenvatting bouwkundige gebreken en risico's zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven.

De aansprakelijkheid van Perfectkeur B.V. voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage en/of voor de gevolgen hiervan, door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten, is beperkt. Deze beperkingen zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van Perfectkeur B.V.



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGINSTANTIE	
Naam	H. van Wijk	Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	De Tuin 23	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	1611 KR Bovenkarspel	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon	0651353726	Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	Arnold Kramer
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Pieter Bossenstraat 21	Datum inspectie	25 september 2024
Postcode/plaats	1718 AR Hoogwoud	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Eengezinshoekwoning		
Bouwjaar (indicatie)	1972		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct noodzakelijke kosten</u>	<u>Op termijn noodzakelijke kosten</u>	<u>Totale kosten</u>
Totaal algemeen	€ 1320,00	€ 4120,00	€ 5440,00
Totaal verdiepingen	€ 8575,00	€ 1565,00	€ 10140,00
TOTAAL WONING	€ 9895,00	€ 5685,00	€ 15580,00

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	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 1500,00
A.2	Portiek/galerij	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 425,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 895,00	€ 2620,00
A.3.2	Schoorstenen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte/zwam	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
	TOTAAL ALGEMEEN				€ 1320,00	€ 4120,00

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.	€ 0,00	€ 600,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/d euren buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 45,00	€ 215,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 1790,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 6500,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie/vocht	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 240,00	€ 750,00
	TOTAAL BOUWLAAG				€ 8575,00	€ 1565,00

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	Bouwbesluit
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	Bouwbesluit
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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

