# Bouwkundig

## Rapport

van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Demolaan 1A**
**1234AB  Demostad**

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 21 oktober 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Demolaan 1A. 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,

# 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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

# Opdrachtinformatie

## Opdrachtgegevens

| | |
|---|---|
| Naam opdrachtgever | A. Kwaliteit |
| Adres opdrachtgever | Beterkannietstraat 215<br>1314 BB Overkant |
| Telefoonnummer | 0610000000 |

## Objectgegevens

| | |
|---|---|
| Adres | Demolaan 100 1234AB<br>Demostad |
| Type | Eengezinstussenwoning |
| Bouwjaar | 1970 |
| Bewoning | Bewoond |

## Verantwoording

| | |
|---|---|
| Bouwkundig inspecteur | |
| Rapportnummer / versie | 431201 |
| Inspectiedatum | 21 oktober 2025 |
| Rapportagedatum | 21 oktober 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 álle zichtbare gebreken benoemd worden. Daarnaast kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen en/of (geïsoleerd) leidingwerk na verwijdering van afwerkingen, voorzetwanden, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen, terwijl deze als voldoende of goed zijn beoordeeld in deze rapportage. Ook kunnen geconstateerde gebreken bij herstel of vervanging groter van omvang blijken of meer vervolgschade van onderliggende delen hebben, dan visueel zichtbaar tijdens de bouwkundige keuring, waardoor de kosten vanzelf ook hoger zullen kunnen uitvallen.

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

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

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

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

# Leeswijzer

### Hoofdgroepen

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

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

### Nader onderzoek (NO)

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

### Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

### Bevindingen en gebreken

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

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

### Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

### Extra (onderhouds) informatie

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

# Bijzonderheden vooraf

## Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

### Aanwezig tijdens inspectie

Bewoner

### Weersomstandigheden

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

### 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: Scheefstand van het huis maakt hij zich zorgen over !

## 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 | |
|---|---|---|---|
| 🔴 | Fundering | Fundering onbekend | Funderingsrisico onderzoek Fase 0 |
| 🟡 | Interieur | Binnenwanden | Onderzoek vochtproblemen |
| 🟡 | Interieur | Plafonds | Waterschade detectie |
| 🔴 | Interieur | Vloeren (constructief) | Bouwkundig consult |

# Kostenoverzicht

| Hoofdgroep | Directkosten | | Termijnkosten | Totaalkosten |
|---|---|---|---|---|
| | 0 - 2 mnd | 3 - 12 mnd | 1 – 5 jaar | |
| Fundering | | | | |
| Kruipruimte en begane grondvloer | | 480 | | 480 |
| Gevels en kozijnen | | 735 | 1.720 | 2.455 |
| Daken en goten | 840 | 765 | 530 | 2.135 |
| Installaties, elektra, water en gas | 110 | | | 110 |
| Verwarming en ventilatie | | 260 | 3.265 | 3.525 |
| Keuken en sanitair | | 100 | 120 | 220 |
| Interieur | | | 90 | 90 |
| **Subtotaal** | **€ 950** | **€ 2.340** | **€ 5.725** | **€ 9.015** |
| | | | | |
| **Totaal** | | **€ 3.290** | **€ 5.725** | **€ 9.015** |

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** | € 2.090 | € 2.885 | € 4.975 |

## Kostenindicatie naderonderzoek

| | Indicatie kosten |
|---|---|
| Bouwkundig consult | € 400 |
| Funderingsrisico onderzoek Fase 0 | € 400 |
| Onderzoek vochtproblemen | € 400 |

# Fundering

## Fundering onbekend

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

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

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

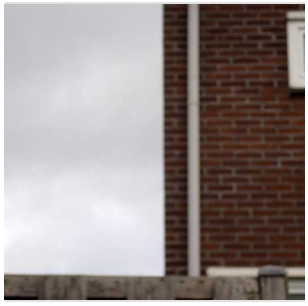
Bij twijfel en/óf geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven.

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

# Bevindingen

## Fundering onbekend

NO



### Risico inschatting van de fundering

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

In dit geval is een scheefstand of verzakking aan het object opgemerkt. De oorzaak van deze schade zou met de fundering te maken kunnen hebben, maar dat is niet vast te stellen tijdens deze beperkte inspectie. In dit geval wordt een nader onderzoek aanbevolen.

# Kruipruimte en begane grondvloer

## Situatie in de kruipruimte

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

## Toegankelijkheid

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

## Vloeren (onderzijde)

**Beton niet geisoleerd**
Vloerisolatie is voornamelijk interessant voor huizen die voor 1983 gebouwd zijn. Deze huizen zijn (in veel gevallen vanaf de bouw) niet voorzien van vloerisolatie, waardoor er veel warmte door de vloer verloren gaat. Door de onderkant van de vloer met isolatiemateriaal te bedekken, wordt de kou uit de kruipruimte gehaald zodat dit het huis niet meer binnendringt. Ook zorgt het ervoor dat de vloer niet meer koud aanvoelt en dus comfortabeler is.

# Bevindingen

## Toegankelijkheid

### Toegankelijkheid van de kruipruimte

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

Ter info

## Situatie in de kruipruimte

### Ventilatie t.b.v. de kruipruimte

De ventilatie is niet optimaal, waardoor condensatie kan ontstaan. Per vijf strekkende meter gevel dient er één ventilatieopening (per compartiment) te zijn ten behoeve van de kruipruimte (zowel in voor- als achtergevel).

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 480

## Vloeren (onderzijde) - Beton niet geisoleerd

BW

### Onderzijde vloer

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

Beoordeling: Goed

# 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

De gevels zijn geïnspecteerd op overige gebreken. Hierbij is schade opgemerkt. De schade dient te worden hersteld conform bestaand werk en afwerking.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 85

### Scheurvorming

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

Ter info

### Schilderwerk

Het schilderwerk van de gevel verkeert niet in een optimale conditie. Op termijn dient nieuw schilderwerk te worden aangebracht. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 950

## Gevelopbouw - Stucwerk gevelafwerking

### Scheurvorming

Er is scheurvorming geconstateerd. Deze dient vakkundig te worden hersteld om verdere schade en inwatering te voorkomen.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 285

### Schilderwerk

Het schilderwerk van de gevel verkeert niet in een optimale conditie. Op termijn dient hier onderhoud gepleegd te worden. Met name de meest gevoelige delen moeten extra behandeld worden. Voor zover noodzakelijk dient er inspectie plaats te vinden en herstel van de gebreken aan de zwakke plekken. Indien nodig of als dat zal blijken, moeten enkele onderdelen vervangen worden. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 190

## 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

## Waterkerende voorziening

### Raamdorpelstenen

#### De conditie van het voegwerk

Het voegwerk van de waterslag is uitgespoeld en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is vochtintreding 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: € 210

## Kozijnen - Soort materiaal

### Aluminium (kozijn)

Kozijnen

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

Beoordeling: Goed

### Aluminium (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

### Kunststof (kozijn)

Kozijnen

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

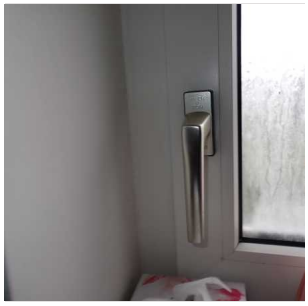
Beoordeling: Goed

### 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



### Staal (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd en functioneert deels onvoldoende. Regulier onderhoud is noodzakelijk. Geconstateerde gebreken dienen te worden hersteld en onderdelen zo nodig vervangen.

Beoordeling: Onvoldoende — direct (3 - 12 mnd): € 540

## Kozijnen - Beglazing

### Dubbelglas

Afdichting van de beglazing

Er zijn gebreken aan de rubbers en/of afdichting tussen kozijnen en beglazing. Indien deze aansluitingen/afdichtingen niet in optimale conditie verkeren zal vocht intreden en is er een hoog risico op lekkage en/of aantasting van het materiaal van binnenuit. De gebreken dienen per direct te worden hersteld.

Beoordeling: Onvoldoende  direct (3 - 12 mnd): € 195

# 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.

## 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.

**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 de dakverdieping 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 is de eventueel toegepaste isolatie en of dit correct is uitgevoerd.

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

## Dakdoorvoeren

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

## Dakopening

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

## Goten

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

## Hemelwaterafvoeren

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

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

## Overstek / boeiboorden

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

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

## Schoorsteen

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

# Bevindingen

## Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

**Dakpannen** BW

Dekking pannendak

De dekking van het pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifsneeuw. Naast het reguliere onderhoud adviseren we per direct het dak te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 45

**Dakpannen** BW

Vervuiling

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

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 315

## 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

## Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

**Hout** BW

Conditie

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

Beoordeling: Goed

## Dak hoofdgebouw - Isolatie

Bevindingen m.b.t. de dakisolatie

Schuine, met pannen gedekte daken, kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren. Het is aan te raden dit door een vakman uit te laten voeren.

Ter info

## 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**

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): € 720

## 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

## Dakopening - Dakramen

### Conditie

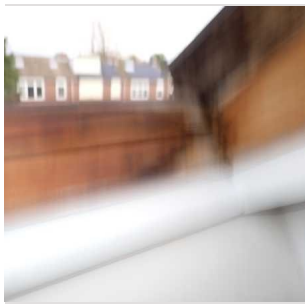
Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze dakopening en/of onderdelen geconstateerd. Dit onderdeel en de voorzieningen verkeren in goede conditie en kan voldoende functioneren. Het lood- en zinkwerk aan de buitenzijde is, voor zover als mogelijk, gecontroleerd. De waterafvloeiing is in orde. Let op dat dit ook voldoende blijft om lekkages e.d. te voorkomen.

Beoordeling: **Goed**

### Niet actieve vochtplekken

Aan of in de omgeving van het dakraam zijn sporen van vocht zichtbaar. Deze zijn, voor zover we hebben kunnen vaststellen, niet meer actief. Sporen van vocht bij dakramen, dakluiken e.d. worden vaak (buiten echte lekkages om) ook veroorzaakt door condensatie, druip- of lekwater, of door een dakraam dat openstaat tijdens regen.

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**

## Schoorsteen

### Metselwerk

BW

#### Het voegwerk

Het voegwerk is geïnspecteerd en er zijn enkele gebreken vastgesteld. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de herstelwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform bestaand werk. Waar nodig kunnen beschadigde voegen worden verwijderd en vervangen. Na het herstel van het voegwerk kan de schoorsteen tevens direct worden geïmpregneerd om de duurzaamheid te waarborgen. Dit omvat, indien van toepassing, ook de afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 95

## Dak van aanbouw - Dakbedekking

### Bitumen

Conditie van de randstroken en kantafwerkingen

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

Beoordeling: Goed

### Bitumen

Het afschot van het dak

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

Ter info

## Dak van aanbouw - Dakbeschot

### Hout (dakbeschot)

Algehele conditie van het dakbeschot

Het dakbeschot van de aanbouw 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

## Dak van aanbouw - Dakconstructie

### Hout

Conditie dakconstructie

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

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

Beoordeling: Goed

## Dak van aanbouw - Isolatie

### Bevindingen van de dakisolatie

Het dakvlak is voorzien van een isolatie. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie. Er kan geen uitspraak worden gedaan over de isolatiewaarde.

Beoordeling: **Goed**

### Bevindingen van de dakisolatie:

Een plat dak kan alleen aan de onderzijde worden geïsoleerd als tussen de dakconstructie en de isolatie een goed ventilerende spouw aanwezig is.

Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentenventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschot.

Ter info

## Dak van aanbouw - Waterkerende voorziening

**Lood -** en achter

### Ontbrekende stroken lood

Daar waar loodstroken aanwezig moeten zijn, ontbreekt deze voorziening. De huidige situatie heeft een verhoogd risico op lekkage. Loodstroken dienen per direct te worden aangebracht.

Beoordeling: **Slecht** direct (0 - 2 mnd): € 840

## Hemelwaterafvoeren

### Conditie van de HWA (regenpijp)

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de hemelwaterafvoer aan de muur. De bevestiging is niet optimaal. De gebreken dienen te worden hersteld. Indien nodig moeten onderdelen vervangen worden.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 120

# Installaties, elektra, water en gas

## Elektra

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

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

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

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

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

## Energievoorziening

**Zonnepanelen**
Zonnepanelen wekken energie op uit zonlicht. Dit komt doordat zonnepanelen lichtdeeltjes uit zonnestraling kunnen absorberen. De geabsorbeerde lichtdeeltjes bewegen tussen verschillende lagen binnen het zonnepaneel, hierdoor ontstaat elektrische spanning en uiteindelijk energie.

## 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

### Actieve lekkage

Er is een lekkage waargenomen (watermeter/leidingwerk). Reparatie dient te worden uitgevoerd. Koppelingen gedemonteerd en onderdelen vervangen waarna het geheel weer voldoende en als bedoeld kan functioneren.

Beoordeling: **Slecht** direct (0 - 2 mnd): € 110

## 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.

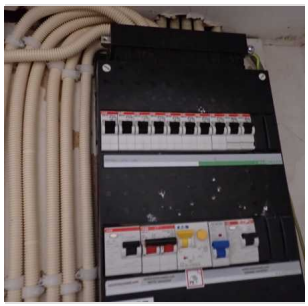
Ter info

## 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.

Als tijdens de inspectie geen spanning op het systeem stond, zorgt dit voor beperking van de beoordeling en is is dit apart vermeld.



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**

## 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**

## Energievoorziening - Zonnepanelen

BW

### Systeem m.b.t. de zonnepanelen:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de zonnepanelen geconstateerd. Er is geen controle op het functioneren uitgevoerd.

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

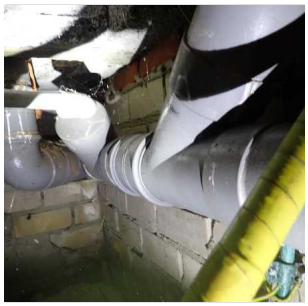
## Riolering / afvoer

**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**



**PVC**

### Riool is deels niet zichtbaar

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

Ter info

# Verwarming en ventilatie

## 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

## Verwarmingssysteem - CV ketel

### Onderhoud

De opwekker is niet aantoonbaar gekeurd en/of er kon niet worden aangetoond dat de ketel onderhouden is volgens de Gasketelwet. Wij gaan ervan uit dat er geen onderhoud is uitgevoerd. Onvoldoende onderhoud kan niet alleen de levensduur en energie-efficiëntie van de ketel beïnvloeden, maar ook de veiligheid in gevaar brengen. Wij raden aan de ketel te laten onderhouden door een gecertificeerd installateur. De kosten voor onderhoud vallen binnen een gemiddeld onderhoudscontract.

Beoordeling: Onvoldoende — direct (3 - 12 mnd): € 260

### Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 15 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 moet worden. Kosten zijn indicatief.

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.

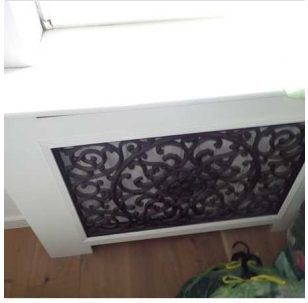
Beoordeling: Goed

## Verwarmingssysteem - Radiatoren

### Aanwezige betimmering

In verband met de betimmering(en) om de radiator(en) is er maar een beperkt onderzoek aan deze afgiftebronnen en onderdelen uitgevoerd.

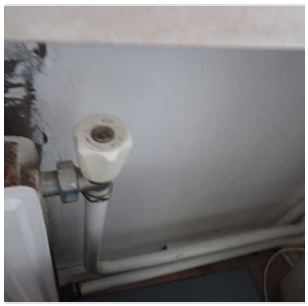
Ter info



### Afsluiters

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

Beoordeling: Goed



### Roestvorming

De radiator, een onderdeel van het systeem, is aangetast door roestvorming. Om doorroesten te voorkomen adviseren wij u de roest te verwijderen, het materiaal goed blank te schuren en het met de juiste middelen te voorzien van primer en aflak. Mocht herstel niet meer mogelijk zijn dan dient de radiator te worden vervangen. Houd dan rekening met hogere kosten.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 90

## Verwarmingssysteem - Leidingwerk

BW

### 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 - Vloerverwarming

### De conditie van de vloerverwarming

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

Beoordeling: Goed

## Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

### Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

## Binnenmilieu - Ventilatie verbeteren

### Aanbrengen van ventilatievoorziening

Er zijn geen en/of onvoldoende mogelijkheden voor ventilatie. Er dienen bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld t.b.v. een ventilator) te worden aangebracht.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 425

# Keuken en sanitair

## Badkamer

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

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

## Keuken

De keuken wordt geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. De keuken wordt uitsluitend technisch beoordeeld, niet esthetisch.
De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren. Er kan hier dan ook geen uitspraak over worden gedaan.

## Toilet

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

# Bevindingen

## Badkamer - Geen gebreken geconstateerd

### 1e Verdieping

Badkamer verkeert in goede conditie

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

Beoordeling: **Goed**

### 1e Verdieping

Conditie van de vloerafwerking

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

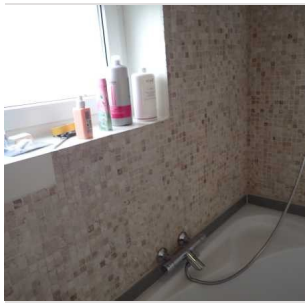
Beoordeling: **Goed**

### 1e Verdieping

Conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



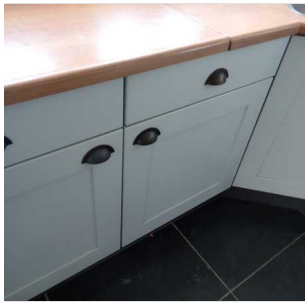
## Keuken - Keukenblok

**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 gebreken. Die dienen te worden hersteld. Herstel is eenvoudig mogelijk door de aansluitingen daar waar nodig te voorzien van nieuw kitwerk e.d.

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 100

## Toilet - Toiletpot

**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

**Begane grond**

Toiletbril

De toiletbril vertoont gebreken of is niet aanwezig. Dit dient te worden hersteld.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 120

## 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 - Stucwerk

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**

# 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

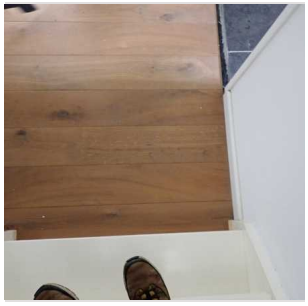
## Vloeren (constructief)

### 1e Verdieping - Beton

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



## Vloeren (constructief)

### 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**

### Zolder - Hout

Vlakheid van de vloer

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

Ter info

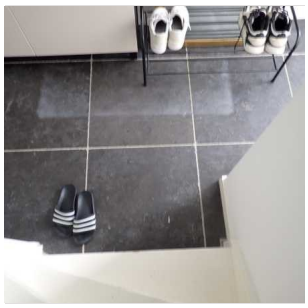
## Vloeren (constructief)

### Begane grond - Afwerkingen

Vloer

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

Beoordeling: Goed



### Begane grond - Beton

NO

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat een deel van de vloer is verzakt. De oorzaak hiervan is niet geheel duidelijk. Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden. Tevens is er een vermoeden van een 'mogelijk' groter probleem, waarover binnen de scope van deze beperkte, visuele bouwtechnische keuring geen uitspraken gedaan kunnen worden.

Beoordeling: Onvoldoende

## Binnenwanden

### Interieur algemeen

De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 90

### Interieur algemeen

Krimpscheuren

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

Ter info

### Interieur algemeen

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

## Plafonds

**Interieur algemeen - Stucwerk** NO

Lekkageplekken in plafond

Er zijn lekkageplekken waarneembaar. De mogelijke oorzaken hiervan (indien te achterhalen) worden elders in dit rapport benoemd. Na herstel van de oorzaak kan het esthetisch herstel conform de bestaande afwerking worden uitgevoerd. Buiten bij het plat dak lood aan brengen !!

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 0

## Kozijnen

**Interieur algemeen**

Algehele conditie van de geïnspecteerde binnendeuren en kozijnen

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

Beoordeling: Goed

**Interieur algemeen**

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: Goed

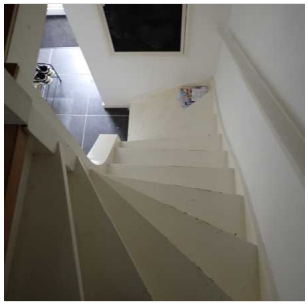
## Trappen - Trappen en leuningen

**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



# 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 | Vloeren (onderzijde), Beton niet geisoleerd | BW |
| Daken en goten | Dak hoofdgebouw, Dakbedekking, Dakpannen | BW |
| Daken en goten | Dak hoofdgebouw, Dakbeschot, Hout (dakbeschot) | BW |
| Daken en goten | Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout | BW |
| Daken en goten | Schoorsteen, Metselwerk | BW |
| Installaties, elektra, water en gas | Energievoorziening, Zonnepanelen | BW |
| Verwarming en ventilatie | Verwarmingssysteem, Leidingwerk | BW |

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

# Extra (onderhoud) informatie

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

## Daken en goten

### Dakbedekking

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

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

### 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 á 5 jaar noodzakelijk.

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

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

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

### Waterkerende voorziening

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

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

## Gevels en kozijnen

### Beglazing

Bij voorkeur dienen de rubbers te worden vervangen, eventueel kan het rubber worden vervangen door kitwerk, hierbij moet wel altijd van hoek tot hoek worden gewerkt, rubbers dus tot in de hoeken verwijderen waarna kitwerk kan worden aangebracht.

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.

### Stucwerk gevelafwerking

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

### Waterkerende voorziening

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

## Interieur

### Kozijnen

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

### Plafonds

Indien schilder of sauswerk uitgevoerd wordt dienen deze plekken te worden voorbehandeld, de plekken dienen te worden geïsoleerd of gefixeerd, hierna kan dekkend schilderwerk conform het bestaande werk worden aangeheeld of aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zullen deze plekken zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk zichtbaar worden of blijven.

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.

## 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 rioleringssystemen naar huidige maatstaven neerkomt op meer dan tachtig jaar.

## Verwarming en ventilatie

### CV ketel

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

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

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

## Kruipruimte en begane grondvloer

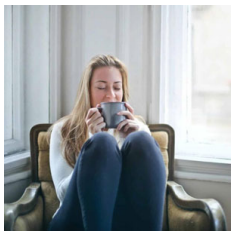
### Situatie in de kruipruimte

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.

# Overige diensten

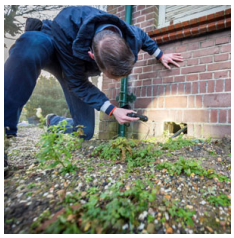
## Onderzoek en advies

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 verzekerbaar. 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 tet 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 | A. Kwaliteit | Bedrijf | Perfectkeur B.V. |
| Adres | Beterkannietstraat 215 | Adres | Pruimendijk 137 |
| Postcode/plaats | 1314 BB Overkant | Postcode/plaats | 2989 AH Ridderkerk |
| Telefoon | 0610000000 | Telefoon | 078-6849750 |
| | | Naam inspecteur | |
| | | Nummer KvK | 24397277 |
| | | Ingeschreven als | Bouwkundig adviesbureau |
| **WONING** | | **VERANTWOORDING** | |
| Adres | Demolaan 1A 1234AB | Datum inspectie | 21 oktober 2025 |
| Postcode/plaats | Demostad | Geautoriseerd door | Kwaliteitsmanagement |
| Woningtype | Eengezinstussenwoning | | |
| Bouwjaar (indicatie) | 1970 | | |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Direct noodzakelijke kosten | | Op termijn noodzakelijke kosten | | Totale kosten |
| Totaal algemeen | € | 525,00 | € | 530,00 | € | 1055,00 |
| Totaal verdiepingen | € | 1565,00 | € | 2355,00 | € | 3920,00 |
| **TOTAAL WONING** | **€** | **2090,00** | **€** | **2885,00** | **€** | **4975,00** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 2025-1, geldig vanaf 1 januari 2025.

# 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. | € 480,00 | € 0,00 |
| A.2 | Portiek/galerij | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| A.3 | Dak | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| A.3.1 | Dakbedekking | zie rapportage | H | n.v.t. | € 45,00 | € 435,00 |
| A.3.2 | Schoorstenen | zie rapportage | H | n.v.t. | € 0,00 | € 95,00 |
| A.4 | Brandveiligheid | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| A.5 | Ongedierte/zwam | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| A.6 | Diversen | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| | **TOTAAL ALGEMEEN** | | | | **€ 525,00** | **€ 530,00** |

| | 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 | € 1530,00 |
| B.1.3 | Metalen constructiedelen | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| B.2.1 | Kozijnen/ramen/d euren buiten | zie rapportage | H | n.v.t. | € 540,00 | € 0,00 |
| B.2.2 | Schilderwerk buiten | zie rapportage | H | n.v.t. | € 915,00 | € 190,00 |
| B.3 | Vloeren, houten constructiedelen | - | - | - | € 0,00 | € 0,00 |
| B.4 | Sanitair | zie rapportage | H | n.v.t. | € 0,00 | € 120,00 |
| B.5 | Ventilatie/vocht | zie rapportage | H | n.v.t. | € 0,00 | € 425,00 |
| B.6 | Diversen | zie rapportage | H | n.v.t. | € 110,00 | € 90,00 |
| | **TOTAAL BOUWLAAG** | | | | **€ 1565,00** | **€ 2355,00** |

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

# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

### Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

| Code | Eisen / aanbevelingen | Bouw-besluit |
|---|---|---|
| B.1.1 | BETONWERK GEVELS<br>Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen. | § 2.1.2 +<br>§ 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<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen. | § 2.1.2 +<br>§ 2.2.2 |
| B.2.1 | KOZIJNEN/RAMEN/D EUREN BUITEN<br>Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.<br>Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen.<br>Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.<br>Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen. | § 3.5.2 |
| B.2.2 | SCHILDERWERK BUITEN<br>Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.<br>Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.<br>Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.<br>Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.<br>Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound.<br>Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen)<br>Kapot glas vervangen. | § 3.5.2 |
| B.3 | VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN<br>Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen.<br>Indien nodig balken of onderslagen verzwaren.<br>Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5). | § 2.1.2 +<br>§ 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<br>Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn. | § 3.6.2<br>§ 3.7.2 |