

# Bouwkundig Rapport

---



van het bouwkundig onderzoek  
uitgevoerd aan:

**Lammenschansweg 118  
2313 DR Leiden**



**Perfectkeur**





## Perfectkeur

**Adres**

Pruimendijk 137  
2989 AH Ridderkerk

**Postbus**

Postbus 38, 3340 AA  
Hendrik-Ido-Ambacht

**Website**

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

**E-mail**

[klantenservice@perfectkeur.nl](mailto:klantenservice@perfectkeur.nl)

# Alstublieft

Op 20 februari 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Lammenschansweg 118. 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](mailto:klantenservice@perfectkeur.nl).

Met vriendelijke groet,

Martin Kraijenoord





Perfectkeur

# Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

---

Informatie vooraf

---

Bijzonderheden vooraf

---

Nader onderzoek

---

Kostenoverzicht

---

Bevindingen en gebreken

---

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

Beperkt of niet waarneembaar

---

Extra (onderhoud) informatie

---

Overige diensten

---

Aansprakelijkheid

---

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

---



# Opdrachtinformatie

---

## Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever

Adres opdrachtgever Lammenschansweg 118  
2313 DR Leiden

Telefoonnummer

## Objectgegevens

Adres Lammenschansweg 118  
2313 DR Leiden

Type Eengezinstussenwoning

Bouwjaar 1936

Bewoning Bewoond

## Verantwoording

Bouwkundig inspecteur Martin Kraijenoord

Rapportnummer / versie 479710

Inspectiedatum 20 februari 2025

Rapportagedatum 21 februari 2025

Geautoriseerd door Kwaliteitsmanagement



# Informatie vooraf

---

## Scope van de bouwkundige keuring

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

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

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

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

## Uitgangspunten

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

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

## Uitsluitingen

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

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

Houtaantasters zoals bruinrot, houtworm en boktor zijn vaak zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren

of te herkennen moet er vaak een destructief onderzoek worden uitgevoerd. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

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

## Leeswijzer

### Hoofdgroepen

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

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

### Nader onderzoek (NO)

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

### Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

## Bevindingen en gebreken

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

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

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

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

## Extra (onderhouds) informatie

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



# Bijzonderheden vooraf

---

## Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

### Aanwezig tijdens inspectie

Verkoper

### Weersomstandigheden

Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is het 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. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

## Asbest

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



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





# Nader onderzoek




---

## Toelichting

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

## Inschatting risico's

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

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

## Aanbevolen nader onderzoek

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

# Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen		700	915	1.615
Daken en goten		2.385	3.670	6.055
Constructieve aanpassingen				
Installaties, elektra, water en gas			120	120
Verwarming en ventilatie		260	330	590
Keuken en sanitair		195	365	560
Interieur			480	480
Bijgebouwen		2.145	225	2.370
<b>Subtotaal</b>	€ 0	€ 5.685	€ 6.105	€ 11.790
<b>Totaal</b>		€ 5.685	€ 6.105	€ 11.790

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	<b>Slecht</b>	Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.
	3 - 12 mnd	<b>Onvoldoende</b>	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar.
Termijn	1 - 5 jaar	<b>Voldoende</b>	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
<b>Totaal</b>	€ 3.940	€ 5.890	€ 9.830



# Bevindingen en gebreken

---

## Fundering

### Fundering onbekend

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

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

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

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

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

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

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

## Bevindingen

### Fundering onbekend

#### Risico inschatting van de fundering

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



# Kruipruimte en begane grondvloer

### Toegankelijkheid

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

## Bevindingen

### Toegankelijkheid

#### Toegankelijkheid

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

Ter info



# Bevindingen en gebreken

---

## Gevels en kozijnen

### Gevelopbouw

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

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

### Kozijnen

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

#### Beglazing

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

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

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

### Muurafdekkers

Muurafdekkers zijn uitermate effectief om de stenen en voegen van uw muur te beschermen. Een muurafdekker kan zijn gemaakt van verschillende materialen.

### 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

### Roestvorming

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 130



### 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



## 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**

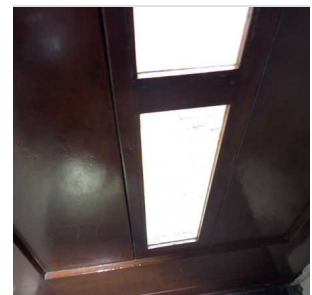


### Enkelglas

#### Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



### Glas in lood

#### Breuk in beglazing

Er is breuk in de beglazing aanwezig. Beglazing met breuk dient te worden vervangen. De opgenomen kosten zijn gebaseerd op het vervangen door een vergelijkbare beglazing.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 240



## Kozijnen - Schilderwerk

### De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Goed**

## Kozijnen - Soort materiaal

### Hout (kozijn)

#### Gebreken aan lood

Het lood dat voor waterafvloeiing moet zorgen is tegen de onderdorpel van het kozijn gespijkerd. Dit is geen goede oplossing en zeer gevoelig voor houtrot en inwateren. Een goed en deugdelijk herstel is moeilijk te realiseren. Ook is het onduidelijk hoe de conditie van het houtwerk is onder dit lood. Wij adviseren dan ook het lood te verwijderen en loodwerk aan onderzijde van het kozijn aan te brengen zodat een goede waterafvloeiing wordt verkregen. Pas na het verwijderen van het bestaande lood is duidelijk of dit praktisch ook mogelijk is. Qua kostenberekening is dit wel het uitgangspunt.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 435

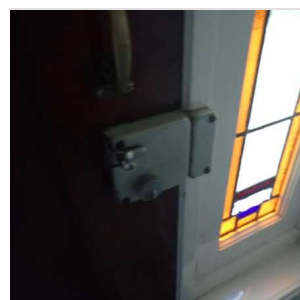


### Hout (kozijn)

#### Het hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



### 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**

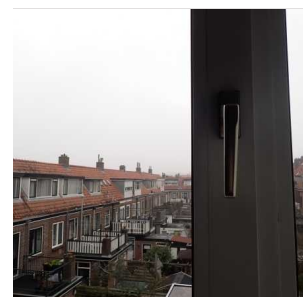


### Kunststof (kozijn)

#### 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**



## Luifel - Dakbedekking

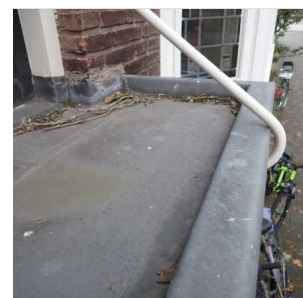
### Zinkwerk

#### Conditie van de dakbedekking

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 330



### Zinkwerk

#### Conditie van de soldeernaden

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

Beoordeling: **Goed**

### Zinkwerk

#### Conditie van het zinkwerk

Het zinkwerk op het dakvlak is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

## Luifel - Houtwerk

#### Conditie van houtwerk:

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

Beoordeling: **Goed**



#### Conditie van het schilderwerk:

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

Beoordeling: **Goed**

## Luifel - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van het lood:

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

Beoordeling: **Goed**

### Lood

#### Gebreken aan lintvoeg:

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 135



## Muurafdekkers

### Beton

#### Conditie van de muurafdekker

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze muurafdekker geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



## Beton

### Betonschade

Er zijn geen gebreken aan de muurafdekker (bovenzijde metselwerk). Het materiaal verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

## Metselwerk

### De conditie van het metselwerk

Er zijn geen gebreken aan het metselwerk van de muurafdekker (bovenzijde metselwerk). Het metsel en voegwerk verkeren in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



## Metselwerk

### Kleine gebreken aan de muurafdekker

Er zijn gebreken aan de muurafdekker (bovenzijde metselwerk), deze gebreken dienen te worden hersteld. De afdekkers, dilataties en overige aansluitingen dienen in een optimale conditie te verkeren.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 175



## Metselwerk

### Vuil/mosgroei

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 65



## Rollagen, lateien & metselwerk

## Metselwerk

### Conditie rollagen & lateien

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

Beoordeling: **Goed**



## Waterkerende voorziening

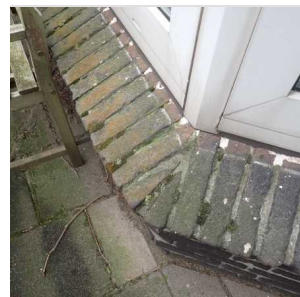
## Metselwerk

### Mosgroei op waterslagen

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 105



# 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.



## Dakkapel

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

### Zijwangen / boeiborden

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

## Dakopening

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

## Dakterras voorzieningen

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

## Goten

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

## Hemelwaterafvoeren

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

Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> 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

##### Dekking pannendak

De dekking van het pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifsnieuw. 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): € 180



#### Dakpannen

##### Eerder uitgevoerde reparatie(s)

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

Ter info



#### Dakpannen

##### 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: € 210



### 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 (voorzover dit waarneembaar was) deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is in de meeste gevallen, i.v.m de afwerkingen onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**



## Hout (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**

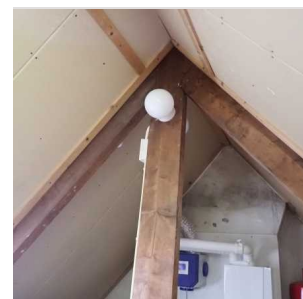
## Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

### 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**



## Dak hoofdgebouw - Isolatie

### Isolatie plat dak

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 compartimentventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschoot.

Ter info

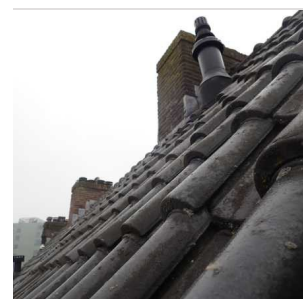
## Dakdoorvoeren

### 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**



## Dakkapel - Dakbedekking

## Zinkwerk

BW

### Conditie

De dakbedekking van het dak en de randafwerking verkeren in een voldoende conditie. Het geheel is uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen. Tevens jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

Beoordeling: **Goed**

## Zinkwerk

BW

### Beoordeling van het zinkwerk

Het zinkwerk op het dakvlak is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

## Zinkwerk

BW

### Conditie van de soldeernaden

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

Beoordeling: **Goed**

## Dakkapel - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van het lood

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 770



### Lood

#### Scheuren in het materiaal

In het lood is scheurvorming aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en zal er lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Tot vervanging dient rekening gehouden te worden met hogere onderhoudskosten. Reparatie is in dit geval mogelijk met bijvoorbeeld een batuband of iets dergelijks.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



## Lood

### Té lange stroken lood

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 105



## Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

### Zinkwerk

#### Conditie van de zijwangen

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

Beoordeling: **Goed**



### Zinkwerk

#### Conditie zinkwerk

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

Beoordeling: **Goed**

## Dakopening - Dakramen

### Ruimte tussen dakpannen en dakvenster

Bij één of meerdere dakvensters is te veel ruimte tussen de dakpannen en het dakraam, wat aangeeft dat het dakraam niet correct is geplaatst en/of dat er nog stroken dakpannen en/of lood moeten worden aangebracht. Bij regen is er een hoger risico op lekkage. Op termijn dient deze aansluiting te worden verbeterd. Wij gaan ervan uit dat dit kan worden hersteld door eenvoudig stroken dakpannen en/of lood aan te brengen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 390

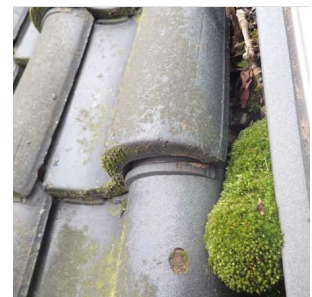


### Vervuiling

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): € 85



## Dakterras voorzieningen - Balustrade

### Metselwerk

#### Conditie van de balustrade

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

Beoordeling: **Goed**



### Metselwerk

#### Conditie van het metselwerk

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

Beoordeling: **Goed**

### Metselwerk

#### Conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Goed**

## Dakterras voorzieningen - Vloer

### Zinkwerk

#### Aanbrengen bescherming

De bedekking op het terras is niet voorzien van een bescherming. Bij het betreden van het terras kan er schade aan de bedekking ontstaan. Het is beter om vlonders o.i.d toe te passen.

Ter info

### Zinkwerk

#### Conditie van het vloerafwerking

Het materiaal is oud en het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. Hierdoor is er een hoger risico op lekkage. Tenzij anders benoemd kan het geheel nog voldoende functioneren.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 660



## Dakterras voorzieningen - Waterkerende voorziening



## Lood

### Conditie van het lood

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

Beoordeling: **Goed**

## Lood

### Gebreken aan lintvoeg

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 135



## Goten

### Zinkwerk

#### Conditie van de goot

Het materiaal is oud en het einde van de technische levensduur is (bijna) bereikt. Hierdoor is er een hoger risico op lekkage. Tenzij anders benoemd kan het geheel nog voldoende functioneren.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 805



### 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**

## Overstek / boeiboorden



## Hout

### Ventilatie

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 160



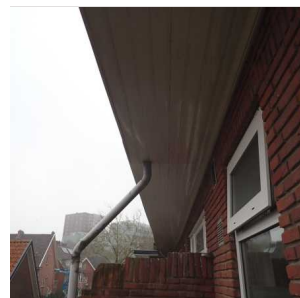
## Schilderwerk

### Het schilderwerk

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 900



## 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): € 450



## Schoorsteen

### Metselwerk

#### Gebreken aan loodwerk

Het lood is onvoldoende bevestigd. Dit vergroot het risico op lekkage bij regen. Het lood dient vastgezet te worden waardoor het opwaaien bij harde wind wordt voorkomen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 100



### Metselwerk

#### Het voegwerk

Het voegwerk is geïnspecteerd en er zijn enkele gebreken vastgesteld. Vooral nog 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: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 380



## Metselwerk

### Vervuiling

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 325



## Metselwerk

### Vochtdoorslag

De schoorsteen slaat vocht door. Dit kan schade veroorzaken in achtergelegen materialen. Om het doorslaan van vocht te beperken dient het metselwerk van de schoorsteen worden geïmpregneerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 225



## Constructieve aanpassingen

### Wijzigingen

#### Dakkapel / dakopbouw

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

#### Muurdoorbraak

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

## Bevindingen

### Wijzigingen - Dakkapel / dakopbouw

#### Conditie van de dakkapel en de aanpassingen

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

Beoordeling: **Goed**

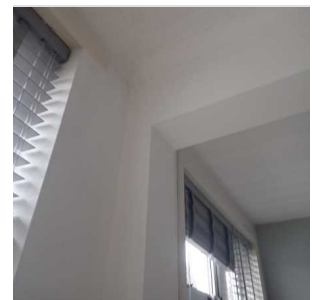


### Wijzigingen - Muurdoorbraak

#### Conditie van de aangepaste muur / constructie

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

Beoordeling: **Goed**



# Bevindingen en gebreken

---

## Installaties, elektra, water en gas

### Elektra

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

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

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

### Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. 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.

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

Beoordeling: **Goed**

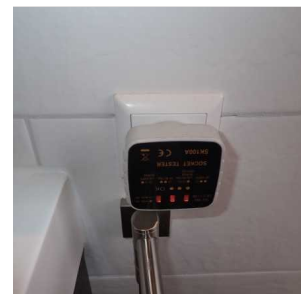


### Elektra - Randaarding

#### Controle van randaarding (steekproef)

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

Beoordeling: **Goed**

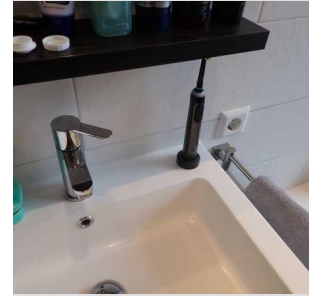


### Elektra - Systeem

### Locatie WCD

Let op dat WCD niet te dicht bij een watervoorziening gesitueerd zijn. Geadviseerd wordt om een installateur de situatie te laten beoordelen.

Beoordeling: **Voldoende**



## 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

### Niet zichtbaar

#### Conditie van het riool

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

Ter info

## 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



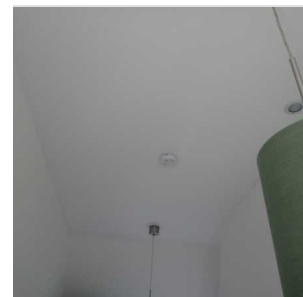
## Veiligheidsinstallatie - Rookmelder



### 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

### Oxidatie

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



## Verwarming en ventilatie

### Binnenmilieu

#### MV ventilatiebox

De MV-unit ziet eruit als een vierkante box die de binnenlucht constant ververst. De box zuigt de lucht aan waarna de vervuilde lucht de ruimte kan verlaten via een luchtkanaal die naar buiten loopt. De binnenlucht wordt van boven naar beneden (of andersom) via een buizenstelsel door de woning geleid.

#### 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 - Elektrische ventilator

#### Functioneren van de elektrische ventilator

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

Beoordeling: **Goed**



### Binnenmilieu - MV ventilatiebox

#### Onderhoud

Het systeem is voldoende onderhouden maar een onderhoudsbeurt wordt wel geadviseerd. Vaak wordt dit in combinatie gedaan tijdens regulier onderhoud van de cv-ketel. Voor een goed functioneren is elke 5 jaar onderhoud en reinigen noodzakelijk.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



#### Vervuiling

Het systeem (de ventilatieopeningen) is vervuild en dient te worden gereinigd/onderhouden. Vervuilde systemen brengen allerlei risico's met zich mee voor zowel de veiligheid als de gezondheid.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 120



### 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**

### 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.

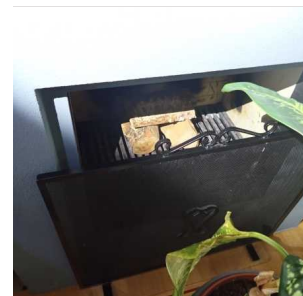
Beoordeling: **Goed**



### Lang niet gebruikt

De open haard/houtkachel is al lang niet meer in gebruik geweest. Indien u deze opnieuw wenst te gaan gebruiken is een inspectie en een controle van het rookkanaal door een specialist aanbevolen.

Ter info



## Verwarmingssysteem - CV ketel

### Installatie voldoet niet aan eisen Gasketelwet

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

Beoordeling: **Goed**



### 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. 5 jaar en heeft zijn technische levensduur (van ca. 15 jaar) nog niet bereikt. Deze kan met regulier onderhoud nog wel even mee.

Beoordeling: **Goed**



## Verwarmingssysteem - Expansievat

### Conditie expansievat

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

Beoordeling: **Goed**



## Verwarmingssysteem - 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

### Aanwezige betimmering

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

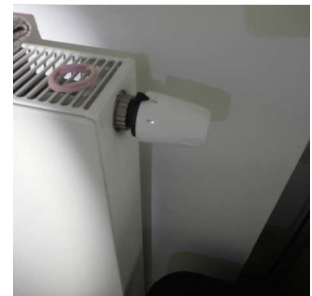
Ter info



### 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.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 90



# Bevindingen en gebreken

---

## Keuken en sanitair

### Badkamer

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

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

### Keuken

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

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

### Toilet

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

## Bevindingen

### Badkamer - Afvoer

#### 1e Verdieping

Conditie van de afvoer

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

Beoordeling: **Goed**



### Badkamer - Bad

#### 1e Verdieping

De conditie van het bad

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

Beoordeling: **Goed**



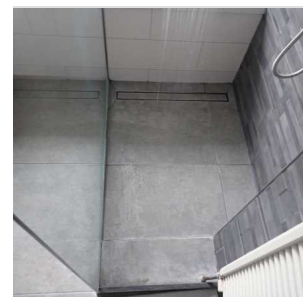
### Badkamer - Inloopdouche

#### 1e Verdieping - Glazen scherm

De conditie van de inloopdouche

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

Beoordeling: **Goed**



### Badkamer - Kitafwerkingen

#### 1e Verdieping

De conditie van het kitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 195



### Badkamer - Overige voorzieningen

## 1e Verdieping

### Algehele indruk van de badkamer:

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**



## Badkamer - Vloer

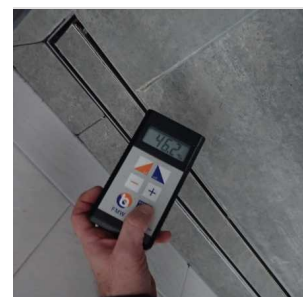
### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### Vocht gemeten

In de vloer is een verhoogd percentage vocht gemeten. Dit kan leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht is visueel niet altijd zichtbaar. De vermoedelijke oorzaak is echter de waterdichtheid van de douchegelegenheid, bijvoorbeeld door lekke kit en/ of cementvoegen. Het vocht in de bouwkundige constructie zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost op termijn drogen. Op korte termijn dient herstel te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 240



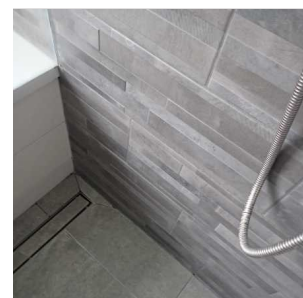
## Badkamer - Wanden

### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### De bevestiging van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### Vocht gemeten

Er is een verhoogd percentage vocht gemeten. Dit kan leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht is visueel niet altijd zichtbaar. De vermoedelijke oorzaak is echter de waterdichtheid, bijvoorbeeld door lekke kit en/ of cementvoegen. Het vocht in de bouwkundige constructie zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost op termijn drogen. Op korte termijn dient herstel te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 125



## Badkamer - Wandmeubel

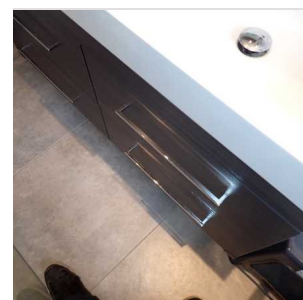


### 1e Verdieping

#### Het wandmeubel

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

Beoordeling: **Goed**



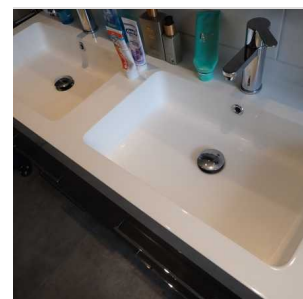
## Badkamer - Wasbak

### 1e Verdieping

#### Wasbak aanwezig

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

Beoordeling: **Goed**



## Keuken - Keukenblok

### Begane grond

#### Algehele beoordeling van de keuken

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

Beoordeling: **Goed**

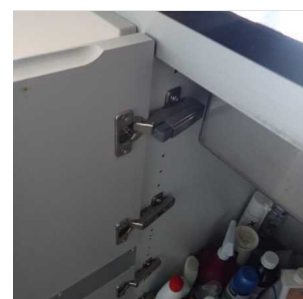


### Begane grond

#### Functioneren van hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



### Begane grond

#### Kitafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**

## Keuken - Overige voorzieningen

## Begane grond

### Algehele indruk van de keuken

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**



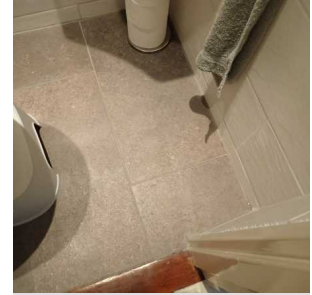
## Toilet - Geen gebreken geconstateerd

### 1e Verdieping

#### Conditie van de vloerafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

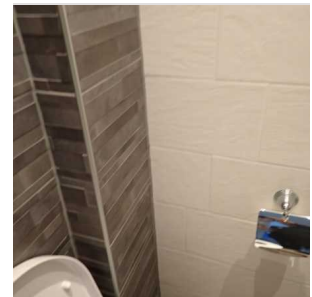


### 1e Verdieping

#### Conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



### 1e Verdieping

#### Het toilet verkeert in goede conditie

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

Beoordeling: **Goed**



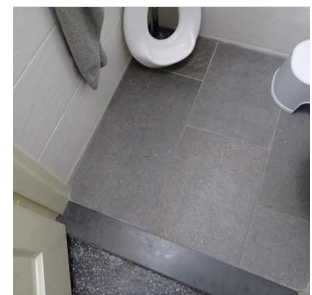
## Toilet - Geen gebreken geconstateerd

### Begane grond

#### Conditie van de vloerafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



### Begane grond

#### Conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



### Begane grond

#### Het toilet verkeert in goede conditie

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

Beoordeling: **Goed**



## Wasbak

### 2e Verdieping

#### Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



# Bevindingen en gebreken

---

## Interieur

### Binnenwanden

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

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

### Plafonds

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

### Trappen

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

### 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

#### 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: € 360



### 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

#### Ouder stucwerk

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

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: **Voldoende**

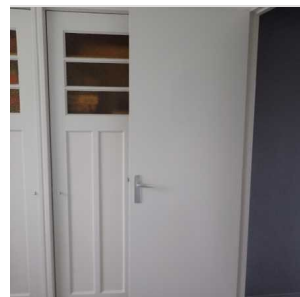
1 - 5 jaar: € 120

### 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**



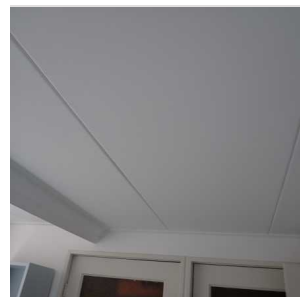
## Plafonds

### 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**

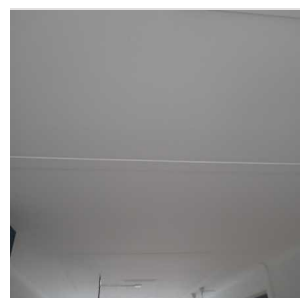


### Interieur algemeen - Stucwerk

#### De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**



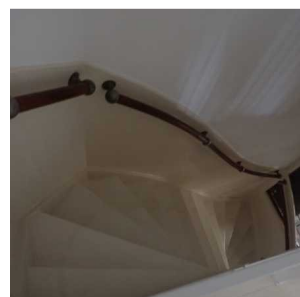
## Trappen - Trappen en leuning

### Interieur algemeen - Hout

#### De conditie van de trap

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

Beoordeling: **Goed**

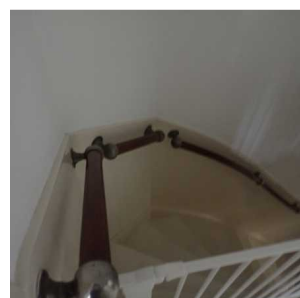


### Interieur algemeen - Hout

#### Balustrade / trapleuning

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

Beoordeling: **Goed**



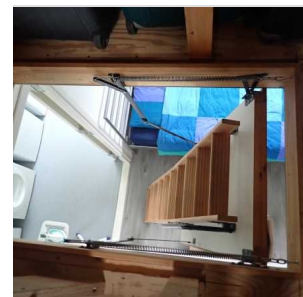
## Trappen - Vlizotrap

### Interieur algemeen - Vlizotrap hout

De conditie van de trappen:

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

Beoordeling: **Goed**



### Interieur algemeen - Vlizotrap hout

Veiligheid van de vlizotrap

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

Beoordeling: **Goed**

## Vloeren (constructief)

### 1e Verdieping - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**

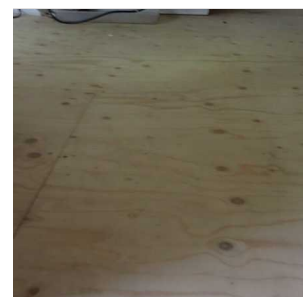
## Vloeren (constructief)

### Zolder - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



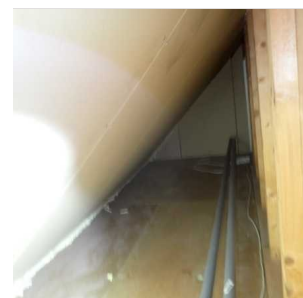
## Vloeren (constructief)

### 2e Verdieping - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



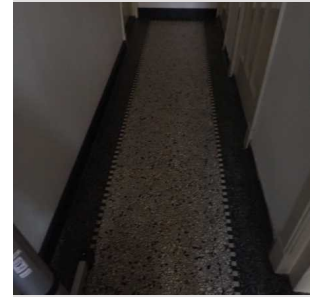
## Vloeren (constructief)

### Begane grond - Beton

#### Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



### Begane grond - Hout

#### Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



## 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

### Daken - Dakbedekking

#### Bijgebouw - Bitumen

##### Conditie dak

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

Beoordeling: **Goed**



#### Bijgebouw - Bitumen

##### Afshot

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

Ter info



### Daken - Dakbeschot

#### Bijgebouw - Hout (dakbeschot)

##### 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 - Enkelglas

#### Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



## Gevelopeningen - Kozijn

### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Draaiende delen

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

Beoordeling: **Goed**

### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Houtrot

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 660



## Gevelopeningen - Schilderwerk

### Bijgebouw -

#### Schilderwerk van de kozijnen

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 760



## Hemelwaterafvoeren

### Bijgebouw -

#### Lekkage

Er is een actieve lekkage aan deze voorziening aangetroffen. De lekkage veroorzaakt onnodige vochtproblemen. Dit gebrek kan eenvoudig worden hersteld door een (onder)deel te vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**



## 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: € 225



## Overstek / boeiborden

### Bijgebouw - Hout

#### Houtrot

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 440



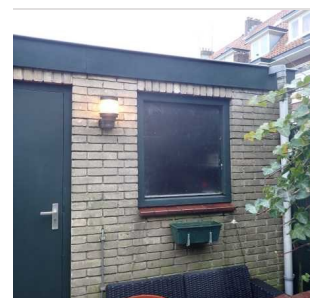
### Bijgebouw - Hout

#### Schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 285



# 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

Daken en goten

Dakkapel, Dakbedekking, Zinkwerk

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](http://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

### Balustrade

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

### 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 à 5 jaar noodzakelijk.

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

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

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

### Vloer

Het materiaal heeft bij normaal onderhoud een levensduur van circa 45 jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is herstel zeer beperkt mogelijk. In dit geval verkeerd het materiaal in een slechte conditie dat het geheel dient te worden vervangen.

## Gevels en kozijnen

### 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.

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.

Zinken daken waren in de jaren '90 erg populair, maar ook de laatste jaren doen ze het opnieuw goed. Een zinken dak oogt niet alleen heel modern, daarnaast is het uiterst duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

#### **Houtwerk**

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.

#### **Metselwerk**

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

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

#### **Schilderwerk**

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

#### **Soort materiaal**

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

#### **Waterkerende voorziening**

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

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

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

## **Interieur**

#### **Kozijnen**

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

#### **Plafonds**

Bij een stucwerk plafond is altijd een hoger risico aanwezig op optredende scheurvorming, met name in de hoeken bij de overgang naar de wanden of de naden in de plafonds. Vaak heeft dit te maken met de thermische werking van de materialen. Met name in droge en natte, koude en warme periodes zal dit optreden.

## **Keuken en sanitair**

#### **Kitafwerkingen**

Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

## Installaties, elektra, water en gas

### Systeem

In zone 0 mag alleen elektrische apparatuur in vaste opstelling worden gebruikt, met ten hoogste 12V-wisselspanning of 30V-gelijkspanning. Deze elektrische apparatuur moet voldoen aan de beschermingsklasse IPX7.

In zone 1 mag alleen elektrische apparatuur worden gebruikt, met ten hoogste 25V-wisselspanning of 60V-gelijkspanning. Deze elektrische apparatuur moet voldoen aan de beschermingsklasse IPX4.

In zone 2 mag alleen elektrische apparatuur worden gebruikt, met ten hoogste 25V-wisselspanning of 60V-gelijkspanning resp. scheerwandcontactdozen volgens NEN-EN-IEC 61558-2-5. Deze elektrische apparatuur moet voldoen aan de beschermingsklasse IPX4.

## Verwarming en ventilatie

### CV ketel

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

In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat 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.

## Bijgebouwen

### Kozijn

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

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

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

### Overstek / boeiborden

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

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

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

### Schilderwerk

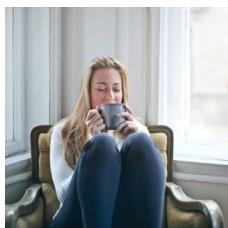
Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.



# Overige diensten

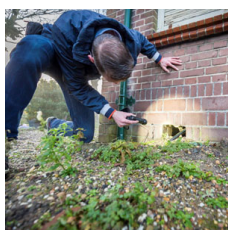
## Onderzoek en advies

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



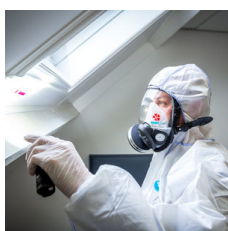
### Energie Bespaar Advies

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



### Funderingsonderzoek

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



### Asbestinventarisatie

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



### Betonrot Inspectie

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



### Onderhoudsplan voor uw VvE

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

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website [www.perfectkeur.nl](http://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			
<b>AANVRAGER</b>		<b>KEURINGSINSTANTIE</b>	
Naam		Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	Lammenschansweg 118	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	2313 DR Leiden	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon		Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	Martin Kraijenoord
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
<b>WONING</b>		<b>VERANTWOORDING</b>	
Adres	Lammenschansweg 118	Datum inspectie	20 februari 2025
Postcode/plaats	2313 DR Leiden	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Eengezinstussenwoning		
Bouwjaar (indicatie)	1936		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct</u> noodzakelijke kosten	<u>Op termijn</u> noodzakelijke kosten	<u>Totale</u> kosten
Totaal algemeen	€ 1435,00	€ 3100,00	€ 4535,00
Totaal verdiepingen	€ 2505,00	€ 2790,00	€ 5295,00
<b>TOTAAL WONING</b>	<b>€ 3940,00</b>	<b>€ 5890,00</b>	<b>€ 9830,00</b>

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

### OPMERKINGEN

LET OP: Dit is de verplicht NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor financiering van uw woning. In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft.

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



# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek/galerij	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 660,00
A.3	Dak	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 190,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 540,00	€ 2115,00
A.3.2	Schoorstenen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 705,00	€ 325,00
A.4	Brandveiligheid	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte/zwam	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
	<b>TOTAAL ALGEMEEN</b>				<b>€ 1435,00</b>	<b>€ 3100,00</b>

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.	€ 130,00	€ 345,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/d euren buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 910,00	€ 0,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 610,00	€ 1140,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 195,00	€ 240,00
B.5	Ventilatie/vocht	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 240,00
B.6	Diversen	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 660,00	€ 825,00
	<b>TOTAAL BOUWLAAG</b>				<b>€ 2505,00</b>	<b>€ 2790,00</b>

## 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	<b>KRUIPRUIMTE</b> 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	<b>PORTIEK/GALERIJ</b> 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	<b>DAK</b> 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	<b>DAKBEDEKKING</b> 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	<b>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</b> 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	<b>BRANDVEILIGHEID</b> Tempex verwijderen	
A.5	<b>ONGEDIERTE/ZWAM</b> 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

