

Bouwkundig

Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

Oliverstraat 8
1684 NX Zwaagdijk-Oost



Perfectkeur





Perfectkeur

Adres

Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Postbus

Postbus 38, 3340 AA
Hendrik-Ido-Ambacht

Website

www.perfectkeur.nl

Email

klantenservice@perfectkeur.nl

Alstublieft

Op 14 februari 2024 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Oliverstraat 8. Dat heb ik met veel genoegen en naar beste kunnen en weten gedaan. De resultaten van mijn bevindingen en adviezen vindt u terug in dit volledige bouwkundige rapport. Deze voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwkundige staat vast te leggen.

Ons bedrijf is vooruitstrevend en altijd gericht om onze klanten optimaal van de juiste informatie te voorzien. Daarom hebben we een nieuwe standaard ontwikkeld voor een bouwkundige keuring. De kwaliteit van het door de inspecteur uitgevoerde onderzoek blijft minimaal gelijk, maar het verschil zit in de rapportage van de door ons opgenomen bevindingen. In plaats van één omvangrijk en gedetailleerd rapport, ontvangt u nu allereerst een overzichtelijke samenvatting met alle geconstateerde gebreken en risico's. Daarnaast krijgt u een volledig, uitgebreid en vernieuwd bouwkundig rapport. Dit rapport ligt nu voor u.

Dit bouwkundig rapport is een zeer uitgebreid document. Naast gebreken en inschatting van risico's, krijgt u inzicht in de bouwkundige staat van het object, met daarbij interessante informatie en onderhoudstips. Dat maakt ons bouwkundig rapport een veelzijdige informatiebron. Deze kunt u gebruiken in het kader van uw onderzoeks- of meldingsplicht bij de aan- of verkoop van een woning. Als extra bijkomstigheid informeert het rapport u ook over de te verwachten, niet reguliere, onderhoudskosten in de komende jaren.

Ik bedank u hartelijk voor het vertrouwen dat u in ons heeft gesteld en vertrouw erop de door mij uitgevoerde inspectie uw verwachtingen overtreft.

Heeft u toch nog vragen over de uitgevoerde bouwkundige keuring, stelt u deze dan gerust door een mail te sturen naar klantenservice@perfectkeur.nl.

Met vriendelijke groet,

Menno van Os





Perfectkeur

Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid



Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

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

Objectgegevens

Adres	Oliverstraat 8 1684 NX Zwaagdijk-Oost
Type	Twee onder een kap
Bouwjaar	1977
Inhoud	451 m ³
Bewoning	Leeg

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur	Menno van Os
Rapportnummer / versie	432344
Inspectiedatum	14 februari 2024
Rapportagedatum	15 februari 2024
Geautoriseerd door	A. C. Vuijk



Informatie vooraf

Scope van de bouwkundige keuring

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

Uitsluitingen

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

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

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

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

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

Leeswijzer

Hoofdgroepen

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

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

Nader onderzoek (NO)

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

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

Bevindingen en gebreken

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

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

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

Extra (onderhouds) informatie

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



Bijzonderheden vooraf

Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

Aanwezig tijdens inspectie

Verkopend makelaar

Weersomstandigheden




Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is er (veel) regen.

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 volgens opgave van de geïnterviewde of door de inspecteur zelf aangetroffen, dat er asbest / asbestverdacht materiaal aanwezig is.

-  Bij verkoop is het verplicht om asbest in het object te melden, het wordt gezien als een verborgen gebrek. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar u vraagt om het object asbestvrij op te leveren. Hiertoe bent u niet verplicht. Maar als dit met de nieuwe eigenaar wordt overeengekomen, kan dat het beste schriftelijk worden vastgelegd. De nieuwe eigenaar kan de schade (bijvoorbeeld reinigingskosten) verhalen als er na verhuizing nog asbest aanwezig is. Hetzelfde geldt als het asbest niet volgens de regels is verwijderd, laat het daarom door een erkend bedrijf uitvoeren.
-  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, spuitasbest, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.
-  Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

Nader onderzoek




Toelichting

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

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

Inschatting risico's

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

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

Aanbevolen nader onderzoek

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

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd		
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer		1.500		1.500
Gevels en kozijnen		2.965		2.965
Daken en goten	205	605		810
Installaties, elektra, water en gas		260		260
Verwarming en ventilatie		270		270
Keuken en sanitair		175		175
Interieur		620		620
Bijgebouwen		1.010		1.010
Subtotaal	€ 205	€ 7.405	€ 0	€ 7.610
Totaal		€ 7.610	€ 0	€ 7.610

De post totaal geeft de kosten weer van bouwkundige gebreken die direct en/of binnen 1 jaar hersteld/vervangingen dienen te worden. Deze kosten worden vaak als ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst.

Toelichting

Kosten	Binnen	Beoordeling	Betekenis
Direct	0 - 2 mnd	Slecht	Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.
	3 - 12 mnd	Onvoldoende	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar.
Termijn	1 - 5 jaar	Voldoende	Herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar.

Kostenoverzicht NHG

De kosten hieronder zijn de totaalbedragen van de kosten die opgesteld zijn conform het Programma van Eisen (PvE) en aanbevelingen van de NHG. Dit PvE is als bijlage toegevoegd.

	Directkosten	Termijnkosten	Totaalkosten
Totaal	€ 5.895	€ 0	€ 5.895



Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering op paal

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

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

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

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

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

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

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

Indien er een funderingscode is afgegeven, dan heeft dit de volgende betekenis:

Klasse 1: casco goed; handhavingstermijn tenminste veertig jaar

Klasse 2: goed tot redelijk; handhavingstermijn tenminste 25 jaar

Klasse 3: cascofundering matig; handhavingstermijn tenminste vijftien jaar

Klasse 4: cascofundering slecht; geen handhavingstermijn te adviseren.

Bevindingen

Fundering op paal

Beoordeling van de fundering

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

Beoordeling: **Goed**

Bevindingen en gebreken

Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte

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

Toegankelijkheid

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

Vloeren (onderzijde)

Beton niet geïsoleerd

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

Bevindingen

Situatie in de kruipruimte

Ventilatie

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

Beoordeling: **Goed**

Vochtig klimaat

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.500



Toegankelijkheid

Toegankelijkheid

In de kruipruimte / kelder is een laag water aanwezig. Hierdoor was tijdens de keuring inspectie van de kruipruimte / kelder niet mogelijk.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Vloeren (onderzijde) - Beton niet geïsoleerd

Conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

Balkon

In de bouwkunde is het balkon een uitkraging aan een gevel waarvan het bovenvlak (de balkonvloer) vanuit het gebouw toegankelijk is. Het balkon is altijd aan minimaal één zijde open en bevindt zich op een verdieping van een gebouw. Vaak is een balkon voorzien van een balustrade of hekwerk.

Balustrade

Een balustrade is een laag hek of muurtje dat bij een hoogteverschil beveiligt tegen vallen van bijvoorbeeld een balkon, galerij, trap, bordes.

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.



Bevindingen

Balkon - Balustrade

Hout

Conditie van de balustrade

De balustrade, een laag hek of muurtje dat bij een hoogteverschil beveiligt tegen vallen, verkeert in goede conditie. Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de balustrade geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**



Hout

De conditie van het materiaal

Er is visueel geen houtrot waarneembaar. We merken op dat er houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking.

Beoordeling: **Goed**

Balkon - Vloer

Bitumen

BW

Conditie van de vloerafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



Bitumen

BW

Conditie van de vloerafwerking

De dakbedekking is visueel beoordeeld. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

Balkon - Waterkerende voorziening

Lood

BW

Conditie van de waterkerende voorzieningen

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

Beoordeling: **Goed**

Lood

BW

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**

Gevelopbouw - Gevelbekleding hout

Bevestiging gevelbekleding

Er zijn geen gebreken aan de bevestiging van de gevelbekleding aangetroffen. Wel is er bij weersinvloeden een risico op werking van het materiaal. Vooralsnog kan het geheel functioneren zoals bedoeld.

Beoordeling: **Goed**

De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.520



Houtrot

Er is voor zover visueel waarneembaar geen houtrot aangetroffen. U dient er rekening mee te houden dat, bij het uitvoeren van onderhoud (waarbij werkzaamheden als schuren e.d. zal worden uitgevoerd) schade zichtbaar kan worden.

Beoordeling: **Goed**

Gevelopbouw - Metselwerk

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: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 375



Gevelopbouw - Volkern / kunststof e.d.

De conditie van de gevelbekleding

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

Beoordeling: **Goed**



De bevestiging van de gevelbekleding

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

Beoordeling: **Goed**

Kozijnen - Beglazing

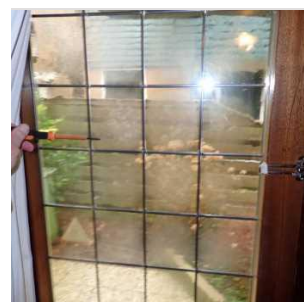
Dubbelglas

Conditie van het dubbel glas

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 450



Kozijnen - Soort materiaal

Kunststof (kozijn)

De conditie van de draaiende delen

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**

Hout (kozijn)

De conditie van de draaiende delen

Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. In de meeste gevallen kan dit opgelost worden middels afstellen. Daarnaast dienen de bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoongemaakt te worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 240



Hout (kozijn)

De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 380



Kunststof (kozijn)

De tocht dichtheid

De tocht dichtheid is geïnspecteerd onder de vensterbanken en langs de wanden/gevels. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**

Hout (kozijn)

De tocht dichtheid

De tocht dichtheid is geïnspecteerd onder de vensterbanken en langs de wanden/gevels. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**

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)

Het hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Hout (kozijn)

Montage van de kozijnen

De kozijnen zijn verkeerd geplaatst. De montage / bevestiging is niet conform de voorschriften (normen) uitgevoerd. Hierdoor kunnen niet zichtbare of niet voorziene problemen, lekkages en/of een onbedoelde vocht intrede ontstaan. Het herplaatsen van de bedoelde kozijnen zou de meest ideale oplossing zijn, kosten voor dit herplaatsen zijn niet opgenomen in deze begroting, vooralsnog gaan wij ervan uit dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft en bent u bij deze geïnformeerd over eventuele risico's.

Ter info

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.

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.

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 platdak 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

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 momentopname niet altijd te beoordelen.

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 momentopname niet altijd te beoordelen.

Hemelwaterafvoeren

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

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

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

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



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.

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

Bevestiging dakpannen

Met betrekking tot de bevestiging van de dakpannen zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Het advies is om jaarlijks de dakpannen te inspecteren en de bevestiging van eventueel losse dakpannen te herstellen.

Beoordeling: **Goed**

Dakpannen

Dakhelling

Het is niet raadzaam om dakpannen bij een te lage dakhelling (minder dan 30 graden) toe te passen. In dit geval kan de situatie gehandhaafd blijven. Wel regelmatig controleren of waterkerende voorzieningen nog functioneel zijn.

Ter info



Dakpannen

Dakvlak

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180



Dakpannen

Panlatten

Slechts een klein deel (alleen daar waar een dakpan is opgetild) van het dakvlak is geïnspecteerd. Er zijn voor zover zichtbaar geen bijzonderheden aangetroffen. Het risico is aanwezig dat bij herstel of verwijdering van dakpannen gebreken zichtbaar worden.

Beoordeling: **Goed**

Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

Geïsoleerde elementen

Conditie dakbeschot

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

Beoordeling: **Goed**

Geïsoleerde elementen

Niet actieve vochtplekken aangetroffen

Uit meting blijkt dat in dit onderdeel sporen van een oude lekkage zijn aangetroffen. De aangetroffen lekkage kan reeds schade hebben veroorzaakt die ten tijde van de visuele inspectie niet zichtbaar was.

Beoordeling: **Onvoldoende**



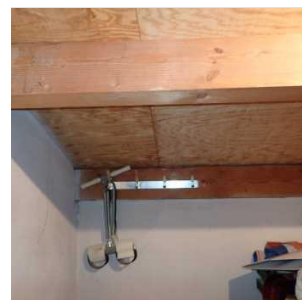
Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Hout

Oude sporen van lekkage

Uit meting blijkt dat in dit onderdeel sporen van een oude lekkage zijn aangetroffen. De aangetroffen lekkage kan reeds schade hebben veroorzaakt die ten tijde van de visuele inspectie niet zichtbaar was.

Beoordeling: **Voldoende**



Dak hoofdgebouw - Isolatie

Bevindingen m.b.t. de dakisolatie

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

Beoordeling: **Goed**

Dakdoorvoeren

Kunststof

Conditie van de doorvoer:

De doorvoer is gedateerd en oud. Kosten van vervangen zijn in deze rapportage opgenomen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 285



Dakkapel - Beglazing

Dubbelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

Dubbelglas

Conditie beglazing

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk, dit is niet opgemerkt. De beglazing verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt.

Beoordeling: **Goed**

Dubbelglas

Conditie van het dubbel glas

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

Beoordeling: **Goed**

Dakkapel - Dakbedekking

Bitumen

Conditie

De dakbedekking van het dak en de randstroken 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**

Bitumen

Het afschot

Het afschot van het platte dak is niet goed. Zodra op enig moment de bedekking vervangen gaat worden, adviseren wij u direct afschotcorrectie toe te passen. Dit kan door middel van het aanbrengen van bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

Ter info



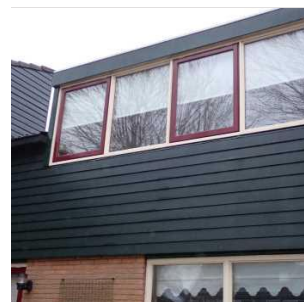
Dakkapel - Kozijn

Hout (kozijn)

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**



Hout (kozijn)

Conditie draaiende delen

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

Beoordeling: **Goed**

Hout (kozijn)

Conditie van het schilderwerk:

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

Beoordeling: **Goed**

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**

Hout (kozijn)

Tochtdichtheid

Met betrekking tot de tochtdichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de wanden/gevels. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**

Hout (kozijn)

Tochtstrippen

Er zijn geen gebreken aan de tochtstrippen / vochtwerende voorzieningen aangetroffen. Deze kunnen voldoende functioneren.

Beoordeling: **Goed**

Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

Volkern

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**

Volkern

Bouwkundige ventilatie

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

Beoordeling: **Goed**

Dakopening - Dakraam

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): € 140



Goten

Zinkwerk

Conditie van de goot

Er is een actieve lekkage. Direct herstel van de oorzaak is noodzakelijk. Bij de opgenomen kosten is rekening gehouden dat e.e.a. door middel van reparatie kan worden hersteld. Er is altijd een risico dat bij herstel blijkt dat andere gebreken zichtbaar worden, waardoor vervanging of herstel met hogere kosten alsnog uitgevoerd dient te worden.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 120



Zinkwerk

Het afschot van de goot

Het afschot van de goot is voldoende. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot wel van belang.

Beoordeling: **Goed**

Zinkwerk

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 per direct uit de goten te worden verwijderd.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 85

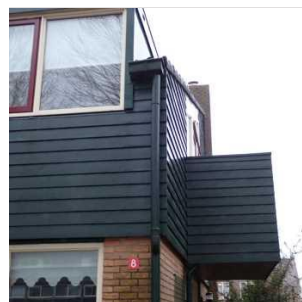


Hemelwaterafvoeren

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**



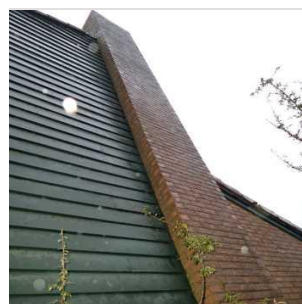
Schoorsteen

Metselwerk

Conditie van de schoorsteen

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de schoorsteen geconstateerd. Er zijn geen gebreken aan het metselwerk zichtbaar. Regulier onderhoud dient wel te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Installaties, elektra, water en gas

Elektra

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. De schakelaar springt om schakelt de gehele groepenkast uit. Dit wordt ook wel het spanningsloos maken van het systeem genoemd. In een elektrische installatie is er meestal sprake van een stroomkring.

Randaarding

Randaarde is een extra veiligheid die ervoor zorgt dat de stroom bij een storing de grond in gaat. In Nederland maken wij gebruik van een randaarde systeem. Je 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.

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

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.

Beoordeling: **Voldoende**

Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

De groepenkast is een ouder systeem, maar kan functioneren. In verband met de huidige wensen en minimale normen is het advies deze groepenkast bij een modernisering te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**



Elektra - Randaarding

Randaarding

Voor zover deze beperkte meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. niet voldoende te kunnen functioneren. Dit dient door een deskundige nader onderzocht te worden. Het kan zijn dat een deel van de bedrading geheel niet of deels niet is aangesloten, ook kan het zijn dat de aardpen niet is aangesloten of zelfs niet aanwezig is. De situatie lijkt hierdoor onveilig.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 260



Elektra - Systeem

Conditie van het systeem:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.

Beoordeling: **Goed**

Gas

De conditie van de installatie

Er zijn geen gebreken aan het gassysteem aangetroffen. De beoordeling is beperkt, maar wordt, voor zover zichtbaar, zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd.

Beoordeling: **Goed**



Riolering / afvoer

PVC

Conditie riolering

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

Beoordeling: **Goed**



PVC

Afschot van het riool

Het afschot van de afvoeren en de rioleringen is voldoende. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in het systeem adviseren wij hier altijd rekening mee te houden.

Beoordeling: **Goed**

Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Niet aanwezig op iedere verdieping

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen. Geadviseerd wordt om deze per direct aan te brengen.

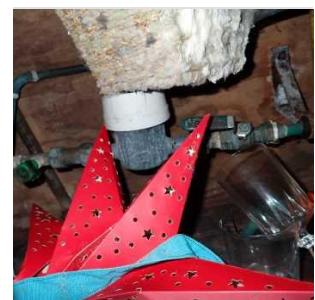
Ter info

Water

Conditie watervoorziening

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

Beoordeling: **Goed**



Bevestiging leidingwerk

Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk lijkt goed gebeugeld en/of bevestigd.

Beoordeling: **Goed**

Waterdruk koude water

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

Beoordeling: **Goed**

Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

Natuurlijke ventilatie

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

Verwarmingssysteem

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

Bevindingen

Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Binnenmilieu - Openhaard / houtkachel

Lang niet gebruikt

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

Beoordeling: **Onvoldoende**



Verwarmingssysteem - CV ketel

De conditie CV Ketel

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

Beoordeling: **Goed**



Bevestiging van de rookgasafvoer

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

Beoordeling: **Goed**

Onderhoud

Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Deze CV ketel is aantoonbaar gekeurd, conform de Gasketelwet. De keuringssticker is aanwezig. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Goed**

Technische levensduur

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

Beoordeling: **Goed**

Verwarmingssysteem - Expansievat

Conditie expansievat

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

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

Verwarmingssysteem - Radiatoren

Afsluiters

Eén of meerdere afsluiters zijn defect of geheel niet aanwezig. Deze dienen te worden hersteld of vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 270



Bevindingen en gebreken

Keuken en sanitair

Badkamer

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

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

Keuken

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

Toilet

Het toilet wordt onder meer geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan en de aansluiting op riolering. De riolering wordt 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 - Douchecabine

1e Verdieping

Beoordeling douchecabine

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Toiletpot

1e Verdieping

Bevinding toilet

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping

De bevestiging van de toiletpot

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

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping

Doorspoeling van het toilet

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

Beoordeling: **Goed**

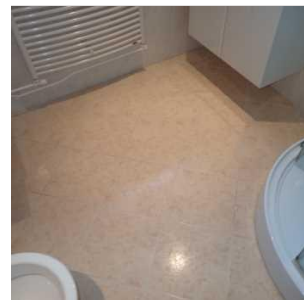
Badkamer - Vloer

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping - Tegelwerk

Bevestiging van het tegelwerk

De vloerafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van het voegwerk

Het voegwerk van de vloerafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**

Badkamer - Wanden

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van het voegwerk

Het voegwerk van de vloerafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Beoordeling: **Goed**

Keuken - Keukenblok

Begane grond

Functioneren van hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Begane grond

Keukendeurtjes

Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Gebreken zijn aanwezig, het geheel dient te worden onderhouden. Daar waar nodig dienen onderdelen of panelen vervangen te worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 175



Begane grond

Kitafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**

Toilet - Toiletspot

Begane grond

Conditie van het toilet

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Bevestiging van de toiletspot

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

Beoordeling: **Goed**

Begane grond

De doorspoeling van het toilet

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

Beoordeling: **Goed**

Toilet - Vloer

Begane grond - Tegelwerk

Conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**

Begane grond - Tegelwerk

Bevestiging tegelwerk

Bij het bekloppen van het tegelwerk is een "hol" geluid waarneembaar, over het algemeen betekent dit dat er een holle ruimte achter het tegelwerk aanwezig is. In elk geval is op die plaatsen de hechting met de ondergrond niet optimaal. Bouwkundig gezien kan de huidige situatie gehandhaafd blijven.

Beoordeling: **Goed**

Toilet - Wanden

Begane grond - Tegelwerk

Conditie wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

Begane grond - Tegelwerk

Bevestiging wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

Toilet - Wasbak

Begane grond

Wasbak

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Interieur

Binnenwanden

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

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

Plafonds

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

Trappen

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

Vloeren (bovenzijde)

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

Bevindingen

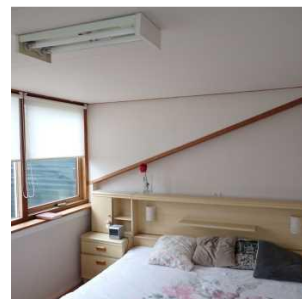
Binnenwanden

Interieur algemeen

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Binnenwanden

1e Verdieping

De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling: **Goed**

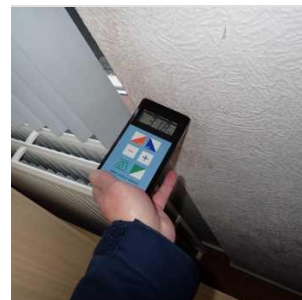
1e Verdieping

Doorslaand vocht in wand

Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en). De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd. De uitkomst is te hoog. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doorslaande vocht kan op verschillende manieren worden bestreden, zoals door het herstellen van het voegwerk, het hydrofoberen van de gevels. Het verwijderen van het vuil uit de spouw en/of het herstellen van de overige, eerdere genoemde gebreken aan gevelwerken e.d.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 440



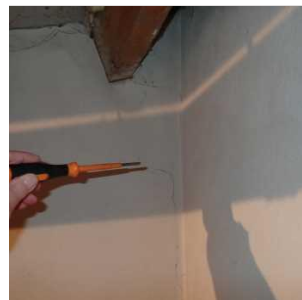
1e Verdieping

Scheurvorming

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.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180



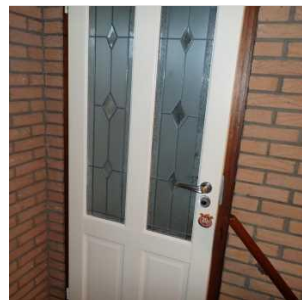
Kozijnen

Interieur algemeen

Algehele conditie van de geïnspecteerde binnendeuren en kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen

Schilderwerk van kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**

Plafonds

Interieur algemeen - Stucwerk

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen - Hout

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen - Gipsplaat

De bevestiging van de plafonds

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen - Stucwerk

De bevestiging van de plafonds

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen - Hout

De bevestiging van de plafonds

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen - Stucwerk

De conditie van het stucwerk

Het plafond stucwerk is gecontroleerd op zogenaamd "los" stucwerk, dit is visueel niet waargenomen. Het kan zijn dat er bij het afkloppen van het stucwerk wel los stucwerk aangetroffen kan worden. Visueel is dit echter niet waarneembaar.

Beoordeling: **Goed**

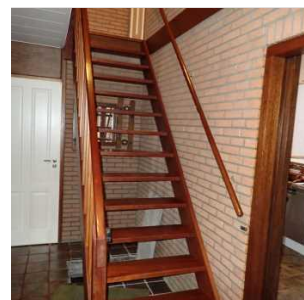
Trappen - Trappen en leuning

Interieur algemeen - Hout

Balustrade / trapleuning

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

Beoordeling: **Voldoende**



Vloeren (bovenzijde)

Begane grond - Beton

Algehele beoordeling van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond - Beton

Vlakheid

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

Beoordeling: **Goed**

Vloeren (bovenzijde)

1e Verdieping - Hout

Algehele beoordeling van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Hout

Stabiliteit

De vloer is voldoende stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**

1e Verdieping - Hout

Vlakheid

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

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouwen

Overstek / boeiborden

Een boeiboord is een afwerking van het dak, de dakgoot. Deze voorziening is meestal een houten plank of een volkern materiaal. Uiteraard kunnen hiervoor ook andere materialen worden gebruikt.

Een dakoverstek is eigenlijk gewoon een gedeelte van het dak dat net buiten de gevel uitsteekt. Deze uitsteek kan variëren van een paar centimeter tot zo'n 25 centimeter. Als er constructieve aanpassingen zijn aangebracht, dan kan dit meer zijn.

Bevindingen

Daken - Dakbedekking

Asbest

Conditie dak

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

Beoordeling: **Goed**

Asbest

Asbestverdacht materiaal

Het dak is voorzien van een asbestverdacht materiaal. Tevens is er schade aangetroffen. Alleen middels een monstername of een asbestinventarisatie kan worden bepaald of het dak asbesthoudend is. Bij het aantreffen van schade, verwerking en/of veel mosgroei wordt altijd geadviseerd om een nader onderzoek laten uitvoeren.

Ter info



Daken - 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.

Beoordeling: **Goed**



Garagedeur

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**



Materiaal van de gevel - Metselwerk

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**



Conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Goed**

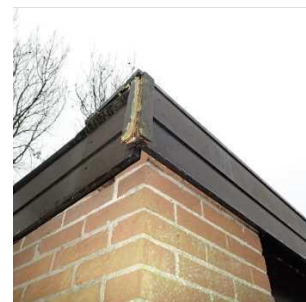
Overstek / boeiborden

Hout

Houtrot

In dit onderdeel is houtrot aangetroffen. De exacte schade zal pas zichtbaar worden tijdens de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden. Om verdere schade te voorkomen dient onderhoud en herstel te worden uitgevoerd, waarbij de rotte delen dienen te worden vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 440



Hout

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): € 570



Hout

Ventilatie

Het lijkt erop dat de ruimtes achter boeiboorden en/of overstekken voldoende zijn geventileerd. Onvoldoende ventilatie zou in de constructie kunnen leiden tot condensvorming met mogelijk gebreken tot gevolg.

Beoordeling: **Goed**

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	
Gevels en kozijnen	Balkon, Vloer, Bitumen	BW
Gevels en kozijnen	Balkon, Waterkerende voorziening, Lood	BW

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



Extra (onderhoud) informatie

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

Daken en goten

Beglazing

Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct 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.

Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.

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

Dakbedekking

Slechts een klein deel van het dakvlak is geïnspecteerd, het risico is groot dat bij herstel of verwijdering van dakpannen meer gebreken zichtbaar worden en de omvang van het gebrek groter is dan nu voorzien en/of begroot.

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.

Dakbeschot

Indien gewenst kan esthetisch herstel worden uitgevoerd om deze vochtplekken weg te werken, waarbij we opmerken dat, indien schilderwerk wordt toegepast, u het werk eerst door middel van een verfsysteem moeten 'isoleren'.

Dergelijke vochtplekken blijven zelfs door nieuw schilderwerk zichtbaar indien de voorbehandeling niet correct wordt uitgevoerd.

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

Dergelijke elementen zijn in de kern of aan buitenzijde voorzien van een isolatie. Er kan geen uitspraak worden gedaan over de isolatiewaarde van dit materiaal. U dient ook rekening te houden met krakende geluiden bij uitzetten en krimpen van deze elementen.

Goten

Een slechte lei en/of betonsteen heeft een duidelijke ontkleuring, opzwellen en kan her en der afscherven en andere schadelijke fenomenen (o.a. verpulvering) hebben. Een kapot onderdeel moet zo snel mogelijk worden vervangen. Zijn er heel veel kapotte leien en/of betonstenen probeer dan te achterhalen wat de oorzaak is. Heeft dit misschien met de bevestiging, levensduur of onderliggende constructie te maken? Laat u hierin absoluut adviseren door een deskundige en vraag offerte voor een exacte begroting.



Let op: de reparatie kan en mag alleen worden uitgevoerd als er NIET aan het materiaal zelf gewerkt hoeft te worden.

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.

Kozijn

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

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

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.

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.

Gevels en kozijnen

Balustrade

Door de aanwezigheid van houten vlonders kon de onderliggende constructie niet worden beoordeeld. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over de conditie en de situatie onder deze vlonders.

Beglazing

Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

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

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

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

Soort materiaal

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

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

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

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

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

Vloer

Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

Interieur

Kozijnen

Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpenen 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.

Installaties, elektra, water en gas

Riolering / afvoer

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

Water

Een perlator is het mondstuk op de kraan. Het zorgt ervoor dat er lucht in de waterstraal komt, waardoor er minder water per tijdseenheid gebruikt wordt. De lucht zorgt er tevens voor dat de straal zijn waterdruk behoudt en de straal dus krachtig blijft. Vervuiling in deze perlator kan ogenschijnlijk de waterdruk doen afnemen. Het is van belang dat de perlator wordt schoongehouden en ontdaan van bijvoorbeeld kalkaantasting. De perlator kunt u eenvoudig (jaarlijks) van de kraan losdraaien en reinigen.

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.

Kruipruimte en begane grondvloer

Situatie in de kruipruimte



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

Bijgebouwen

Dakbedekking

Het dak is voorzien van een asbestverdacht materiaal. Alleen middels een monstername of een asbestinventarisatie kan worden bepaald of het dak asbesthoudend is. Het dak verkeert in voldoende conditie en kan worden gehandhaafd. Wel regelmatig het dak controleren op schade en op hechtgebondenheid en verwerking. Bij het optreden van verwerking en/of veel mosgroei, altijd een nader onderzoek laten uitvoeren.

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.

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.

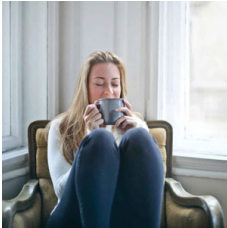
Door de aanwezigheid van houten vlonders kon de onderliggende constructie niet worden beoordeeld. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over de conditie en de situatie onder deze vlonders.

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.

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



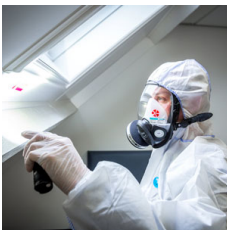
Energie Bespaar Advies

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



Funderingsonderzoek

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



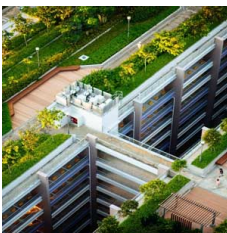
Asbestinventarisatie

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



Betonrot Inspectie

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



Onderhoudsplan voor uw VvE

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

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



Perfectkeur

Aansprakelijkheid

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

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

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

