

Bouwkundig

Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

Eg 2
1611 LT Bovenkarspel



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 13 maart 2024 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Eg 2. 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	Eg 2 1611 LT Bovenkarspel
Type	Twee onder een kap
Bouwjaar	1996
Inhoud	477 m ³
Bewoning	Leeg

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur	Menno van Os
Rapportnummer / versie	435604
Inspectiedatum	13 maart 2024
Rapportagedatum	13 maart 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 het bewolkt weer.

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

Asbest

Het is volgens opgave van de geïnterviewde, dat er geen 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 1 – 5 jaar	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd		
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen		1.530		1.530
Daken en goten		405		405
Installaties, elektra, water en gas		80		80
Verwarming en ventilatie			2.750	2.750
Keuken en sanitair	325	90		415
Interieur				
Bijgebouwen			1.620	1.620
Subtotaal	€ 325	€ 2.105	€ 4.370	€ 6.800
Totaal		€ 2.430	€ 4.370	€ 6.800

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	€	2.260	€ 1.620	€ 3.880



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/of 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.

Bevindingen

Fundering op paal

Beoordeling 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.

Ter info



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.

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.

Rollagen & lateien

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

Waterkerende voorziening

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

Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

De conditie van het metselwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de beglazing geconstateerd. De beglazing en de bijhorende afwerking verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



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)

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 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**

Hout (kozijn)

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): € 1.440



Rollagen & lateien

Staal (nieuw)

Conditie rollagen & lateien

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

Beoordeling: **Goed**



Waterkerende voorziening

Raamdorpelstenen

Bevestiging van de raamdorpel/waterslagen

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



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.

Dak van erker

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn.

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.

Dak van serre

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn.

Er is geen onderzoek verricht of het huidige dak, de volledige opbouw hiervan en de toegepaste dakbedekkingen, geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of dat hiervoor eerst werkzaamheden noodzakelijk zijn.

Dakdoorvoeren

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

Dakkapel

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

Dakopening

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

Goten

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

Hemelwaterafvoeren

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

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

Overstek / boeiborden

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

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

Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



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

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 - Dakbeschot

Geïsoleerde elementen

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



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**

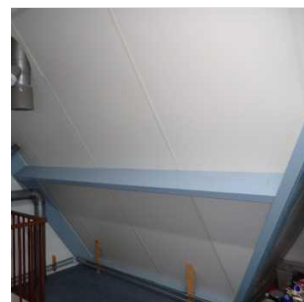
Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

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 van erker - Dakbedekking

Bitumen

NW

Algehele conditie van deze voorziening

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

Beoordeling: **Goed**



Bitumen

NW

Conditie van de randstroken en kantafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**

Bitumen

NW

De conditie van de dakbedekking

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

NW

De montage van de dakbedekking

De dakbedekking van het platte dak en de randstroken staan niet onder spanning en verkeren wat de montagetechniek betreft in een voldoende conditie. De aansluitingen en de randafwerkingen vertonen geen zichtbare gebreken.

Beoordeling: **Goed**

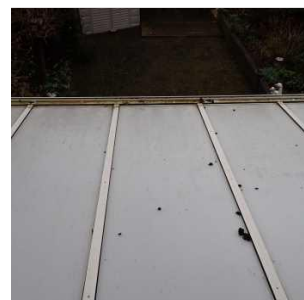
Dak van serre - Beglazing

Kunststoffen e.d.

Conditie van de beglazing

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

Beoordeling: **Goed**



Dakdoorvoeren

Kunststof

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 dakpan is voldoende.

Beoordeling: **Goed**



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

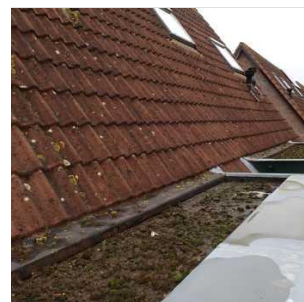
Bitumen

Vervuiling van de bedekking

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 140



Dakkapel - Kozijn

Kunststof (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**



Kunststof (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**

Kunststof (kozijn)

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Kunststof (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**

Kunststof (kozijn)

Tochtstrippen

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

Beoordeling: **Goed**

Dakkapel 2 - 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 2 - Dakbedekking

Dakpannen

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**



Dakpannen

Aangetroffen situatie m.b.t. de 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

Conditie waterkerende afwerkingen

Voor zover waarneembaar zijn er tijdens het visuele onderzoek geen afwijkingen aan deze afwerking. Dit onderdeel en/of voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het advies is om jaarlijks deze afwerking te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**

Dakpannen

Conditie van de dakpannen

Bepaalde dakpannen kunnen craquelé gaan vertonen. Dit zijn kleine scheurtjes of barstjes in de patineerlaag. Het advies is om jaarlijks de dakpannen te inspecteren en de dakpannen met schade te vervangen.

Beoordeling: **Goed**

Dakpannen

Conditie van de dakpannen

Er zijn geen gebreken en/of breuken aan de dakpannen aangetroffen. Oudere modellen dakpannen laten soms doorslaand vocht zien. Dit kan weinig kwaad, mits het dakbeschot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer kan drogen. Advies: jaarlijkse een inspectie uitvoeren. Eventuele dakpannen met schade dienen vervangen te worden.

Beoordeling: **Goed**

Dakpannen

Conditie van de 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**

Dakkapel 2 - Kozijn

Kunststof (kozijn)

Conditie 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



Kunststof (kozijn)

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Kunststof (kozijn)

Tocht dichtheid

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

Beoordeling: **Goed**

Kunststof (kozijn)

Tochtstrippen

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

Beoordeling: **Goed**

Dakkapel 2 - Zijwangen / boeiborden

Hout

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**



Hout

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

De tochtstrip

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 25



Dakopening - Dakraam 2

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

Goten

Zinkwerk

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



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.

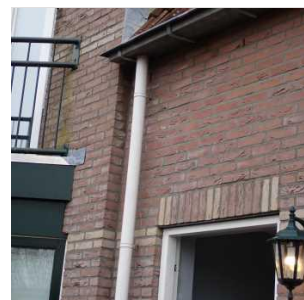
Beoordeling: **Goed**

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 / boeiborden

Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De overstekken bestaan voor zover zichtbaar uit Rockpanel waarbij het schilderwerk op diverse plaatsen niet meer aanwezig is. Het is dan ook uit esthetisch oogpunt dat deze geschilderd zijn. Voor herstel schilderwerk zijn dan ook geen kosten opgenomen.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Bevindingen en gebreken

Installaties, elektra, water en gas

Elektra

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

Aardlek

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

Randaarding

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

Gas

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts.



Riolering / afvoer

De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.

Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.

Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen (zoals leidingkokers) visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd.

Veiligheidsinstallatie

Rook, brand, koolmonoxidemelders zijn tijdens de inspectie niet gecontroleerd op functioneren of juiste locatie.

Water

Tijdens de bouwkundige keuring wordt onder meer de watervoorziening/watermeter en het (zichtbare) leidingwerk geïnspecteerd. Daarnaast wordt het watertransport en de waterdruk/tappunten (warm en koud) gecontroleerd.



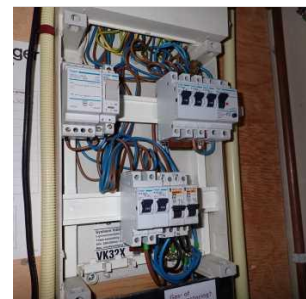
Bevindingen

Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

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

Beoordeling: **Goed**



Functioneren van de aardlekschakelaar

Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'.

Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen of een plaatselijk elektricien een meting laten uitvoeren.

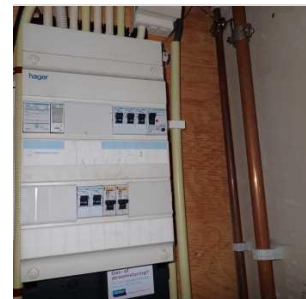
Ter info

Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

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

Beoordeling: **Goed**

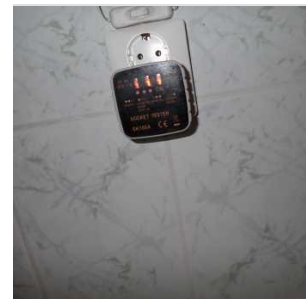


Elektra - Randaarding

Controle van randaarding (steekproef)

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Systeem

De conditie van de WCD en het schakelmateriaal

Er zijn gebreken aan de wandcontactdozen en het schakelmateriaal. De afwerking is onvoldoende en incidenteel niet veilig. Advies: klein onderhoud uitvoeren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 80



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

Onbekende materialen

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.

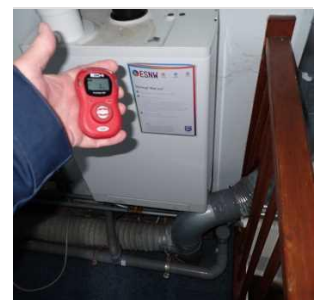
Ter info

Veiligheidsinstallatie - CO melder

Koolmonoxide

Er is, gedurende het onderzoek, ook een CO meting uitgevoerd. Gedurende deze meting zijn er geen verhoogde waardes gemeten. Koolmonoxide wordt ook wel de "onzichtbare moordenaar" genoemd omdat het een volledig kleur, smaak en reukloos gas is, wat inhoudt dat men het niet kan zien, proeven of ruiken.

Ter info



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

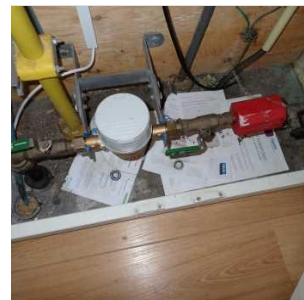


Water

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

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.

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.

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.

Bevindingen

Binnenmilieu - MV ventilatiebox

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de MV box geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie. Het centraal geregeld mechanisch ventilatiesysteem lijkt te kunnen functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - CV ketel

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. 10 jaar en heeft zijn technische levensduur bereikt. Uitgaande van een technische levensduur van 15 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat deze vervangen zal moeten worden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 2.750

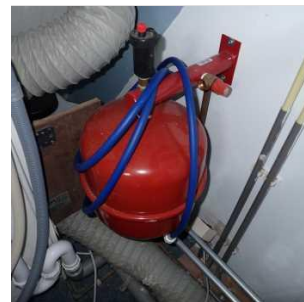


Verwarmingssysteem - Expansievat

Conditie expansievat

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

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**

Verwarmingssysteem - Radiatoren

De conditie van de radiatoren

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

Beoordeling: **Goed**



Afsluiters

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

Beoordeling: **Goed**

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

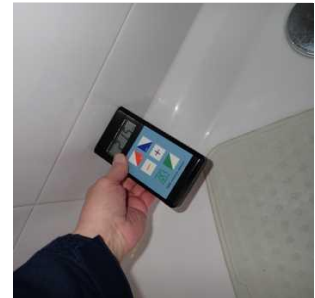
Badkamer - Douchebak

1e Verdieping - Kunststof

De conditie van de sanitaire voorzieningen:

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping - Kunststof

Stabiliteit van de douchebak

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

Beoordeling: **Goed**

Badkamer - Kitafwerkingen

1e Verdieping

De conditie van het kitwerk

Het aanwezige kitwerk verkeert in een slechte conditie. Deze situatie zal, afhankelijk van het gebruik, een lekkage veroorzaken. Onderhoud en herstel dient per direct te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 325



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 toiletput

Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletput geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletputten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletputten 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**

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**



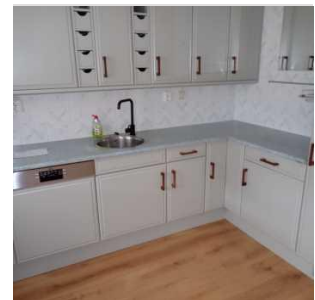
Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

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

Bevestiging van de kraan

De bevestiging van de aanwezige kraan is onvoldoende. Een losse kraan kan de oorzaak zijn of worden van een lekkage of een andere vorm van schade en/of gebrek. Om vervolgschade te voorkomen dient de bevestiging van de kraan te worden hersteld.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



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**

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

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

Plafonds

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

Trappen

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

Vloeren (constructief)

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

Bevindingen

Binnenwanden

Interieur algemeen

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Interieur algemeen

Voorzetwanden

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

Ter info

Kozijnen

Interieur algemeen

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 - 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 - 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**

Interieur algemeen - Stucwerk

Oude sporen van lekkage

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

Ter info

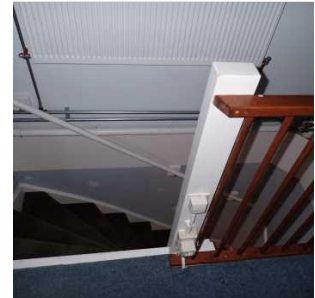
Trappen - Trappen en leuning

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 2 - 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**

Vloeren (constructief)

2e Verdieping - Hout

Constructieve vloer

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

Ter info



Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Hout

Constructieve vloer

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

Ter info



Vloeren (constructief)

Begane grond - Beton

Constructieve vloer

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

Ter info

Bijgebouwen

Bevindingen

Daken - Dakbedekking

Bitumen

Conditie dak

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 1.620



Daken - Dakconstructie

Beton

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

Gevelopeningen - Kozijn

Staal (kozijn)

Conditie kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**



Staal (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**

Staal (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**

Gevelopeningen - Schilderwerk

Schilderwerk van de kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**

Materiaal van de gevel - Betonwanden

Conditie

De berging heeft wanden van beton. Hieraan zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

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

Daken en goten

Dak van erker, Dakbedekking, Bitumen

NW

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.

Dakbedekking

Oudere modellen dakpannen laten soms doorslaand vocht zien. Dit kan weinig kwaad, mits het dakbeschot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer kan drogen.

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.

Dakbedekking

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

Bitumen is een vloeibaar mengsel van verschillende koolwaterstoffen die voorkomen in ruwe aardolie. Tijdens het bewerkingsproces kan het mengsel gescheiden worden van de andere bestanddelen en blijft het als zwaarste bestanddeel achter om vervolgens te dienen als grondstof voor de bitumen.

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.

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.

Dakbeschot

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

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

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

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.

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.

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.

Waterkerende voorziening

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

Interieur

Kozijnen

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

Plafonds

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

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

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

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

Bijgebouwen

Dakbedekking

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

Bitumen is een vloeibaar mengsel van verschillende koolwaterstoffen die voorkomen in ruwe aardolie. Tijdens het bewerkingsproces kan het mengsel gescheiden worden van de andere bestanddelen en blijft het als zwaarste bestanddeel achter om vervolgens te dienen als grondstof voor de bitumen.

Kozijn

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

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.

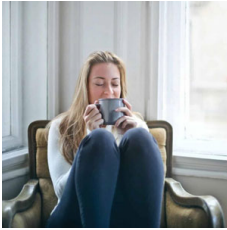


Overige diensten

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.

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.

