

Bouwkundig Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Venusstraat 2
2314 BH Leiden**



Perfectkeur



Perfectkeur

Adres

Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Postbus

Postbus 38, 3340 AA
Hendrik-Ido-Ambacht

Website

www.perfectkeur.nl

E-mail

klantenservice@perfectkeur.nl

Alstublieft

Op 7 juli 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Venusstraat 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,

Martin Kraijenoord



Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever

Adres opdrachtgever

Venusstraat 2
2314 BH Leiden

Telefoonnummer

Objectgegevens

Adres

Venusstraat 2
2314 BH Leiden

Type

Eengezinshoekwoning

Bouwjaar

2005

Bewoning

Bewoond

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur

Martin Kraijenoord

Rapportnummer / versie

502405

Inspectiedatum

7 juli 2025

Rapportagedatum

7 juli 2025

Geautoriseerd door

Kwaliteitsmanagement



Informatie vooraf

Scope van de bouwkundige keuring

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

Uitsluitingen

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

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

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

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

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

Leeswijzer

Hoofdgroepen

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

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

Nader onderzoek (NO)

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

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

Bevindingen en gebreken

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

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

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

Extra (onderhouds) informatie

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

Bijzonderheden vooraf

Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

Aanwezig tijdens inspectie

Verkoper

Weersomstandigheden

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

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

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

Nader onderzoek

Toelichting

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

Inschatting risico's

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

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

Aanbevolen nader onderzoek

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

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen		90	3.325	3.415
Daken en goten			105	105
Installaties, elektra, water en gas				
Verwarming en ventilatie				
Keuken en sanitair		645	260	905
Interieur				
Subtotaal	€ 0	€ 735	€ 3.690	€ 4.425

Totaal	€ 735	€ 3.690	€ 4.425
---------------	-------	---------	---------

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

Toelichting

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

LET OP: De opgenomen en vermelde kosten zijn indicatief. Lees daarbij ook de toelichting onder “informatie vooraf”. Wij benadrukken dat de prijzen die door derden, zoals aannemers en dakdekkers, worden gehanteerd hier aanzienlijk van kunnen afwijken. Dit is afhankelijk van de regio en andere omstandigheden. Deze (regionale) prijsverschillen kunnen niet in dit kostenoverzicht worden meegenomen. Om deze reden kunnen geen rechten worden ontleend aan hier genoemde bedragen, en raden wij aan om altijd meerdere offertes op te vragen bij lokale leveranciers voor een nauwkeurigere kosteninschatting.

Kostenoverzicht NHG

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

	Directkosten	Termijnkosten	Totaalkosten
Totaal	€ 375	€ 3.430	€ 3.805

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.

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

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

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

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

Het pand is op palen gefundeerd. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Palen kunnen zijn gemaakt van beton, hout en stalen buispalen.

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

Funderingsbalk beton

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

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

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

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

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

Bevindingen

Fundering op paal

Beton

Risico inschatting van de fundering

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

Funderingsbalk beton

NW

Risico inschatting van de fundering

In verband met een verhindering, belemmering of geen toegang is de funderingsbalk niet zichtbaar. Er is dan ook geen inspectie uitgevoerd aan dit onderdeel.

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

Kruipruimte

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er geen kruipruimte aanwezig is, of in ieder geval geen toegang tot de kruipruimte is. Hierdoor is het niet mogelijk om een uitspraak te doen over de staat van de onderzijde van de vloeren, de situatie onder de vloer en eventueel aanwezige leidingen.

Ter info

Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

Gevelopbouw

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

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

Kozijnen

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

Beglazing

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

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

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

Muurafdekkers

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

Rollagen, lateien & metselwerk

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

Waterkerende voorziening

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



Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

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.

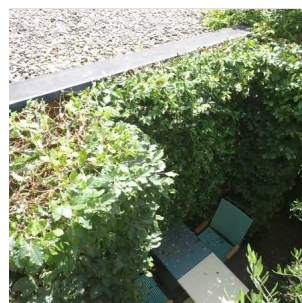
Beoordeling: **Goed**



Begroeiing aanwezig

Verwijder elk voorjaar de begroeiing van de gevel tot minstens 50 cm onder de dakrand. Hierdoor wordt voorkomen dat deze begroeiing onder de daklijst groeit en schade veroorzaakt. Na het verwijderen van de begroeiing is er een risico dat er bouwkundige schade blijkt te zijn die tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Overige vervuiling aan gevel zoals mosgroei en dergelijke ook reinigen of verwijderen. Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Ter info



Rollagen, lateien & metselwerk

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**



Muurafdekkers

Beton

Conditie van de muurafdekker

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

Beoordeling: **Goed**



Beton

Betonschade

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

Beoordeling: **Goed**



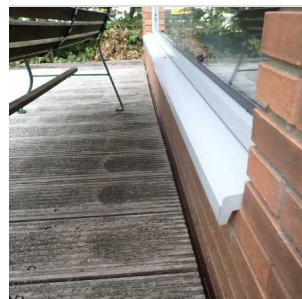
Waterkerende voorziening

Aluminium

Conditie van de waterkerende voorziening

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

Beoordeling: **Goed**



Natuursteen o.i.d.

Gebreken aan de afwerking van de dilatatie

Tussen de elementen is een dilatatie aanwezig. Een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen. Bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval zijn er gebreken aan deze dilatatievoeg(en) en dient de voeg te worden vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



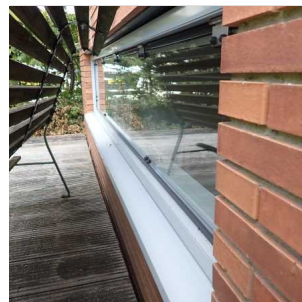
Kozijnen - Soort materiaal

Aluminium (kozijn)

Kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**



Aluminium (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Hout (kozijn)

Kozijnen

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

Beoordeling: **Goed**



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**



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



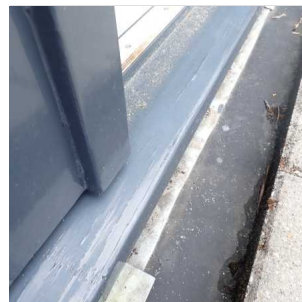
Kozijnen - Schilderwerk

De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 3.325



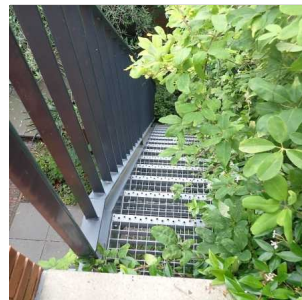
Trappen - Trap of trappen met leuningen

IJzer

De conditie van de trappen

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

Beoordeling: **Goed**



IJzer

Schilderwerk van de trappen:

Het schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. 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.

Beoordeling: **Goed**

Bevindingen en gebreken

Daken en goten

Dak hoofdgebouw

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn. Eventuele gebreken kunnen schade hebben veroorzaakt die niet zichtbaar zijn bij een visueel onderzoek.

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

Dakbedekking

Dakbedekkingen worden, voor zover te achterhalen, gecontroleerd op leeftijd, de verwerking en de conditie. De beoordelingen zijn uiteraard gebaseerd op een visuele moment opname.

Dakbeschot

Het dakbeschot is, vooral bij oudere woningen, de laag planken of plaatmateriaal, aangebracht op de gordingen of sporen. Bij woningen na 1970 bestaat het dakbeschot vaak uit plaatmateriaal voorzien van thermische isolatie. Bij de bouw wordt hiermee het dak winddicht gemaakt.

Dakconstructie

Een dakconstructie bestaat uit onderdelen van balken, hout, staal, gewapend beton of voorgespannen beton, platen van gewapend beton of andere materialen, ZONDER de dakbedekking. Deze onderdelen zijn samen sterk genoeg om alle belastingen zoals eigen gewicht, sneeuw, wind te kunnen dragen, zonder dat de constructie bezwijkt.

Dak van aanbouw

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn. Eventuele gebreken kunnen schade hebben veroorzaakt die niet zichtbaar zijn bij een visueel onderzoek.

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

Dakbeschot

Het dakbeschot is, vooral bij oudere woningen, de laag planken of plaatmateriaal, aangebracht op de gordingen of sporen. Bij woningen na 1970 bestaat het dakbeschot vaak uit plaatmateriaal voorzien van thermische isolatie. Bij de bouw wordt hiermee de dakverdieping winddicht gemaakt.

Dakconstructie

Een dakconstructie bestaat uit onderdelen van balken, hout, staal, gewapend beton of voorgespannen beton, platen van gewapend beton of andere materialen, ZONDER de dakbedekking. Deze onderdelen zijn samen sterk genoeg om alle belastingen zoals eigen gewicht, sneeuw, wind te kunnen dragen, zonder dat de constructie bezwijkt.

Waterkerende voorziening

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

Dakdoorvoeren

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

Dakopening

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

Dakterras voorzieningen

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

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.

Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

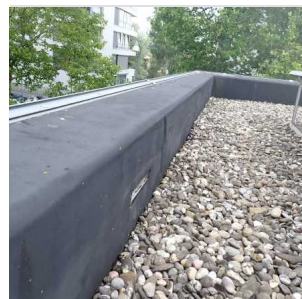
PVC

BW

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

Niet waarneembaar

Beoordeling van het dakbeschoot

Het dakbeschoot is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal en/of de conditie hiervan.

Ter info

Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Niet waarneembaar

Dakconstructie

De dakconstructie is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal en/of de conditie hiervan.

Ter info

Dakopening - Lichtkoepel

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Lekkage sporen

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

Ter info



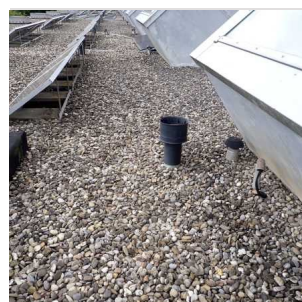
Dakdoorvoeren

Dakdoorvoeren

Conditie van de doorvoer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze doorvoer geconstateerd. Deze doorvoer verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het model van de dakdoorvoer en daarmee de aansluitingen met het dak zijn voldoende op elkaar afgestemd, de aansluitingen tussen doorvoer en dakbedekking is voldoende.

Beoordeling: **Goed**



Dak van aanbouw - Dakbedekking

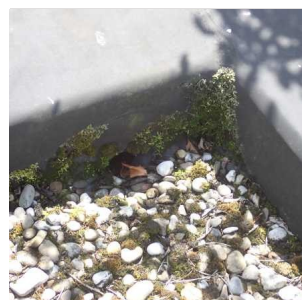
PVC

Vervuiling van de dakbedekking

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 105



Dak van aanbouw - Dakbeschot

Niet waarneembaar

Niet te inspecteren dakbeschot

Het dakbeschot is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal of de conditie hiervan.

Ter info

Dak van aanbouw - Dakconstructie

Constructie niet zichtbaar

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De dakconstructie is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal en/of de conditie hiervan.

Beoordeling: **Voldoende**

Dak van aanbouw - Waterkerende voorziening

Lood vervanger

Conditie van de waterkerende voorzieningen

De loodstroken / voorzieningen 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**



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**

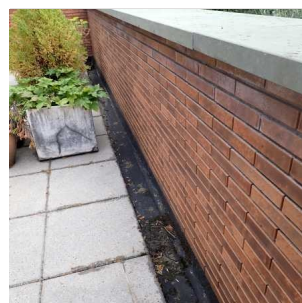
Dakterras voorzieningen - Balustrade

Metselwerk

Conditie van de balustrade

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

Beoordeling: **Goed**



Metselwerk

Conditie van het metselwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Metselwerk

Conditie van het voegwerk

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

Beoordeling: **Goed**

Dakterras voorzieningen - Vloer

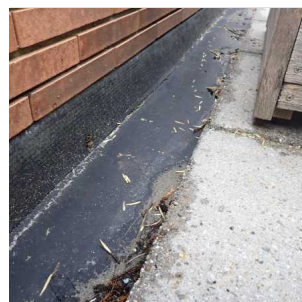
Kunststof

BW

Conditie van het vloerafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



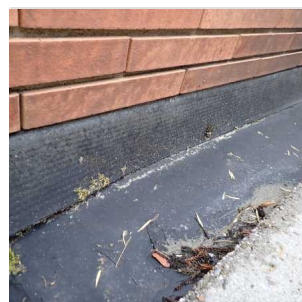
Dakterras voorzieningen - Waterkerende voorziening

Lood vervanger

Conditie van de waterkerende voorzieningen

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Installaties, elektra, water en gas

Elektra

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

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

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

Aardlek

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

Randaarding

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

Energievoorziening

Zonnepanelen

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

Gas

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

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

Riolering / afvoer

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

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

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

Veiligheidsinstallatie

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

Water

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

Bevindingen

Water

Conditie watervoorziening

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

Onderstaande is alleen van toepassing als tijdens de inspectie de watertoevoer niet was afgesloten :

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

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

Beoordeling: **Goed**

Functioneren van de aardlekschakelaar

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

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

Ter info



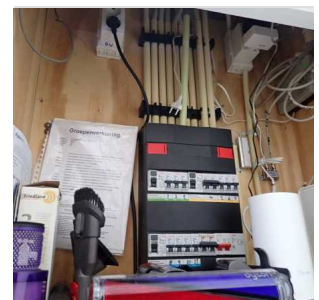
Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

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

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Randaarding

Controle van randaarding (steekproef)

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Systeem

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

Geen gasaansluiting

In de woning is geen (meter)gasvoorziening aanwezig. In de woning kan dus ook geen gebruik worden gemaakt van gas verbruikende voorzieningen.

Beoordeling: **Voldoende**

Energievoorziening - Zonnepanelen

Systeem m.b.t. de zonnepanelen:

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

Beoordeling: **Goed**

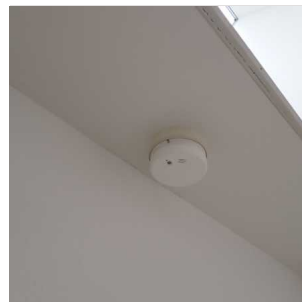


Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Voldoende aanwezig op iedere verdieping

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

Ter info



Riolering / afvoer

Zwart kunststof PE

BW

Conditie riolering

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

Beoordeling: **Goed**



Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

MV ventilatiebox

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

Natuurlijke ventilatie

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

Stads / blokverwarming

Bij stads of blokverwarming verwarmt een gezamenlijke warmtebron een heel blok huizen of een appartementencomplex. Dat kan een centrale cv-ketel op gas zijn. Maar dat kan ook een gezamenlijke aansluiting op het stadsverwarmingsnet zijn.

Verwarmingssysteem

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

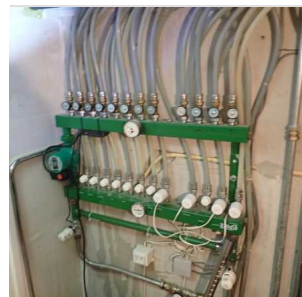
Bevindingen

Verwarmingssysteem - Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Het object wordt voor een gedeelte verwarmd door vloerverwarming. En een gedeelte wordt verwarmd door middel van wandverwarming. Er zijn tekeningen beschikbaar bij de verkopende partij waar in de wanden de wandverwarming aanwezig is.

Beoordeling: **Voldoende**



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.

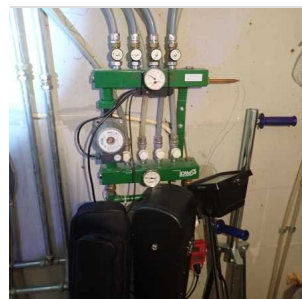
Beoordeling: **Goed**

Verwarmingssysteem - Vloerverwarming

De conditie van de vloerverwarming

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

Beoordeling: **Goed**



Stads / blokverwarming

Externe verwarmingbron

Omdat er een externe verwarmingbron aanwezig is maken we extra melding dat dit systeem niet op functioneren is getest. Warmtewisselaars, pompen, kleppen en alle specifieke zaken waaronder ook leidingwerk welke betrekking hebben op dit systeem zijn tenzij nader benoemd niet geïnspecteerd.

Ter info



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**



MV box niet bereikbaar

Het ventilatiesysteem MV-box/dakventilator was tijdens inspectie onvoldoende toegankelijk of niet bereikbaar. De mechanische ventilatie reinigen is belangrijk om de kwaliteit van je binnen lucht goed te houden. De mechanische ventilatie box zorgt immers voor schone lucht in huis door vervuilde en/of vochtige lucht af te voeren. Advies: één keer in de drie jaar het systeem laten reinigen.

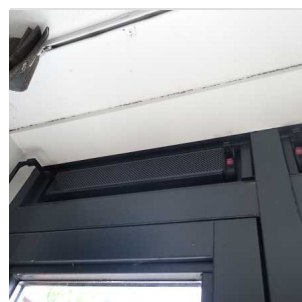
Ter info

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**



Bevindingen en gebreken

Keuken en sanitair

Badkamer

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

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

Keuken

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

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

Toilet

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

Bevindingen

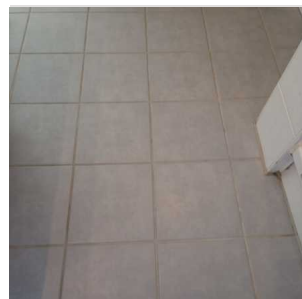
Badkamer - Vloer

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**



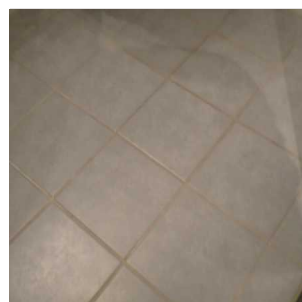
Badkamer - Vloer

Begane grond - 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**



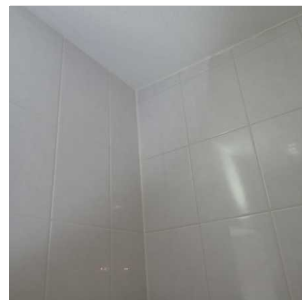
Badkamer - Wanden

1e Verdieping - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van het voegwerk

Het voegwerk is gecontroleerd. Er zijn gebreken opgemerkt. Bij intensief gebruik kan dit lekkage of vochtdoorslag elders veroorzaken. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat e.e.a. kan worden hersteld conform het bestaande werk. Daar waar nodig kunnen bestaande slechte voegen worden verwijderd en vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 110



1e Verdieping - Tegelwerk

Gescheurd tegelwerk aanwezig

Er is schade opgemerkt aan het tegelwerk. Dit kan te maken hebben met de werking en zetting van materialen en/of muren. Tegels met barsten kunnen worden vervangen. Indien deze niet in een watergebied zitten, kunnen de tegels mogelijk gehandhaafd blijven.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 250



1e Verdieping - Tegelwerk

Vocht gemeten

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 125



Badkamer - Wanden

Begane grond - 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**



Begane grond - 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 - Kitafwerkingen

1e Verdieping

Afdichting van kraan

Er is een verhoogde concentratie vocht gemeten achter het tegelwerk nabij de kraan en/of is het zichtbaar dat de kitafwerking ontbreekt of ondeugdelijk is. Vocht achter tegelwerken e.d. kan, via de bouwkundige constructie, binnen enkele maanden weer drogen als de kit- en voegafwerkingen in een voldoende conditie verkeren. In dit geval kan de kraan worden gedemonteerd, waarna het kitwerk alsnog kan worden aangebracht tussen het leidingwerk en het tegelwerk, zodat bij een waterbelasting het water niet kan binnentreden tot zelfs achter het tegelwerk.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



1e Verdieping

De conditie van het kitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 195



Badkamer - Kitafwerkingen

Begane grond

De conditie van het kitwerk:

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Wasbak

1e Verdieping

Wasbak aanwezig

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Wasbak

Begane grond

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**



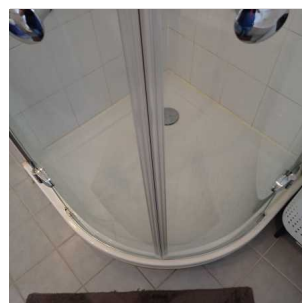
Badkamer - Douchebak

1e Verdieping

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

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**



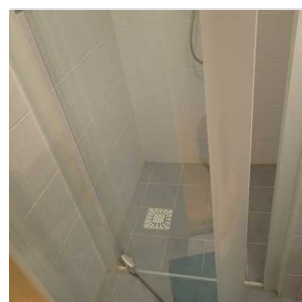
Badkamer - Inloophdouche

Begane grond - Douchewand

De conditie van de inloophdouche

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

Beoordeling: **Goed**



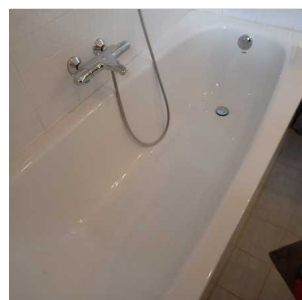
Badkamer - Bad

1e Verdieping

De conditie van het bad

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - 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 - Toiletpot

Begane grond

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**



Begane grond

Doorspoeling van het toilet

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Vulling van reservoir

Na een doorspoeling begint het reservoir van het toilet opnieuw met vullen, maar dit gebeurt zeer traag, wat kan leiden tot bijvoorbeeld langdurige geluidshinder. Vermoedelijk is er kalkaanslag of een ander defect aan de binnenzijde. Het vervangen van onderdelen of herstel is noodzakelijk, zodat het systeem weer naar behoren kan functioneren.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: € 135



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**



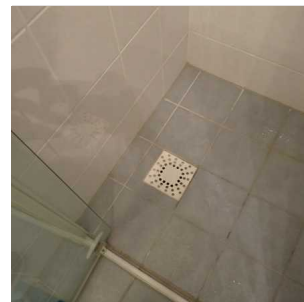
Badkamer - Afvoer

Begane grond

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 - Overige voorzieningen

1e Verdieping

Algehele indruk van de badkamer:

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Overige voorzieningen

Begane grond

Algehele indruk van de badkamer:

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

Beoordeling: **Goed**



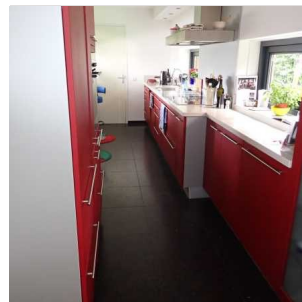
Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Functioneren van hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Kitafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**



Keuken - Overige voorzieningen

Begane grond

Algehele indruk van de keuken

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

Beoordeling: **Goed**



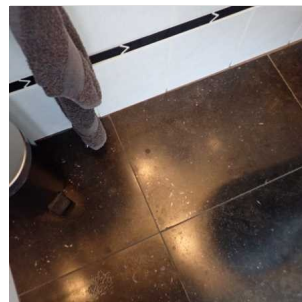
Toilet - Geen gebreken geconstateerd

Begane grond

Conditie van de vloerafwerking

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

Beoordeling: **Goed**

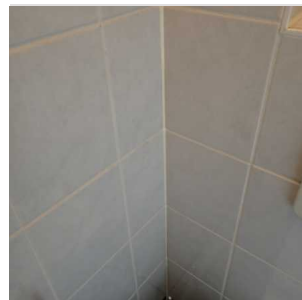


Begane grond

Conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Het toilet verkeert in goede conditie

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

Beoordeling: **Goed**



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**



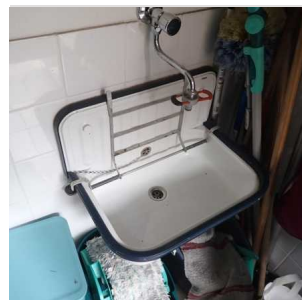
Wasbak

Begane grond

Verstopping

Het water loopt niet vlot weg. Vermoedelijk is er een vervuiling in het buizenafvoer systeem aanwezig. Hierdoor is er een hoger risico op verstopping. Wij adviseren het leidingwerk professioneel te (laten) reinigen.

Beoordeling: **Onvoldoende**



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

Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Beton

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**

Vloeren (constructief)

Souterrain - Beton

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**

Vloeren (constructief)

Begane grond - Beton

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



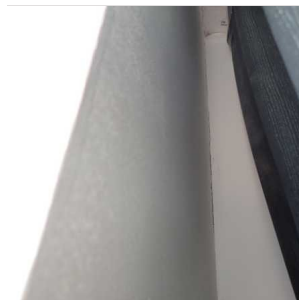
Binnenwanden

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**

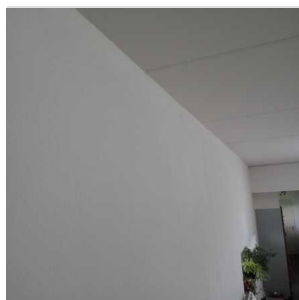


Interieur algemeen

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

Krimpscheuren

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

Ter info



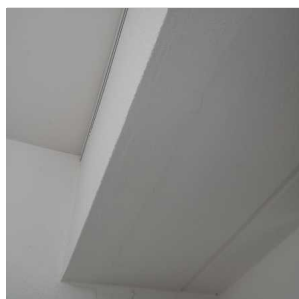
Plafonds

Interieur algemeen - Stucwerk

Scheurvorming

Incidenteel is scheurvorming in het plafond aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, ouderdom, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. De gebreken kunnen esthetisch worden hersteld.

Beoordeling: **Voldoende**



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

De conditie binnendeuren, wanden en kozijnen

In de binnenramen, deuren of kozijnen zijn gebreken opgemerkt, zoals schade aan ramen, deuren, kozijnen of vensterbanken. Deze gebreken worden niet beschouwd als een bouwkundige tekortkoming. Herstel is daarom niet dringend noodzakelijk. Indien gewenst kunnen echter de benodigde aanpassingen of vervangingen worden uitgevoerd, zodat het geheel weer correct en naar behoren functioneert.

Ter info



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**



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**



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	
Fundering	Funderingsbalk beton	NW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakbedekking, PVC	BW
Daken en goten	Dakterras voorzieningen, Vloer, Kunststof	BW
Installaties, elektra, water en gas	Riolering / afvoer, Zwart kunststof PE	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

Balustrade

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

Dakbedekking

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

Waterkerende voorziening

Lood vervanger wordt gebruikt voor het lekvrij afwerken van dakconstructies, dakkapellen en schoorstenen. Vroeger werd er 'normaal lood' gebruikt op daken om lekkages te voorkomen, maar dat is tegenwoordig dus niet meer nodig door lood vervanger.

Gevels en kozijnen

Beglazing

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

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

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

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

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.

Interieur

Kozijnen

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

Plafonds

Indien herstel wordt uitgevoerd, adviseren we de scheuren breder en dieper te maken. Het aanbrengen van een strook gaas voordat nieuw stucwerk wordt aangebracht, is wel aan te raden. Hierna kan het geheel worden hersteld en afgewerkt conform het bestaande werk.

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.

Wasbak

Gebruik bij problemen met afvoeren zoals een verstopping bij voorkeur geen middelen van bouwmarkten welke met gekookt water worden opgelost.

Fundering

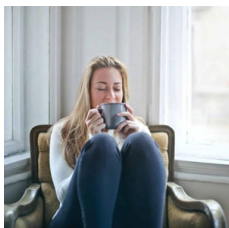
Fundering op paal

Volgens opgave is de fundering voorzien van betonnen palen. Een fundering met betonnen palen heeft weinig risico. Echter bij overmatige belasting t.o.v. de oorspronkelijke situatie kunnen er problemen ontstaan.

Overige diensten

Onderzoek en advies

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



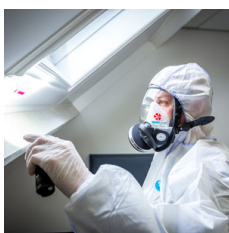
Energie Bespaar Advies

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



Funderingsonderzoek

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



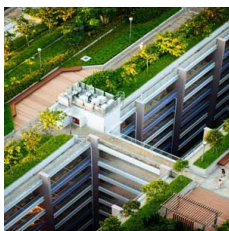
Asbestinventarisatie

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



Betonrot Inspectie

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



Onderhoudsplan voor uw VvE

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

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

Aansprakelijkheid

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam		Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	Venusstraat 2	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	2314 BH Leiden	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon		Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	Martin Kraijenoord
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Venusstraat 2	Datum inspectie	7 juli 2025
Postcode/plaats	2314 BH Leiden	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Eengezinshoekwoning		
Bouwjaar (indicatie)	2005		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct</u> noodzakelijke kosten	<u>Op termijn</u> noodzakelijke kosten	<u>Totale</u> kosten
Totaal algemeen	€ 0,00	€ 105,00	€ 105,00
Totaal verdiepingen	€ 375,00	€ 3325,00	€ 3700,00
TOTAAL WONING	€ 375,00	€ 3430,00	€ 3805,00

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

OPMERKINGEN

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

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



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek/galerij	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 105,00
A.3.2	Schoorstenen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte/zwam	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
	TOTAAL ALGEMEEN				€ 0,00	€ 105,00

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 90,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk/ Gevels	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/d euren buiten	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 3325,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	zie rapportage	H	n.v.t.	€ 285,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie/vocht	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	-	-	-	€ 0,00	€ 0,00
	TOTAAL BOUWLAAG				€ 375,00	€ 3325,00

OPMERKINGEN

- Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- k.v. (%): Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- Direct noodzakelijke kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade
- Op termijn noodzakelijke kosten: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 3)

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouw- besluit
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouw- besluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/ GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/D EUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR	

	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2