

# Samenvatting

## Gebreken en risico's

---



van het bouwkundig onderzoek  
uitgevoerd aan:

**Nieuwemeerdijk 38**  
**1171 NB Badhoevedorp**



**Perfectkeur**





**Perfectkeur**

**Adres**

Pruimendijk 137  
2989 AH Ridderkerk

**Postbus**

Postbus 38, 3340 AA  
Hendrik-Ido-Ambacht

**Website**

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

# Opdrachtinformatie

## Opdrachtgegevens

Inspectiedatum 20 oktober 2025

bouwkundig rapport  
nummer 517174

Datum samenvatting 20 oktober 2025

## Objectgegevens

Adres Nieuwemeerdijk 38  
1171 NB Badhoevedorp

Type Twee onder een kap

Bouwjaar 1937

# Inhoudsopgave

Inleiding

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Geconstateerde gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Hoe nu verder

Overige diensten



# Inleiding

---

## Alstublieft

Op 20 oktober 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Nieuwemeerdijk 38. Dat heb ik naar beste kunnen en weten gedaan. De resultaten van mijn bevindingen en adviezen vindt u terug in het volledige bouwkundige rapport met nummer 517174 . Deze voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwkundige staat van een object vast te leggen.

Voor u ligt de samenvatting van de bouwkundige gebreken en risico's uit dit rapport. Hiermee heeft u alle essentiële informatie overzichtelijk samengevat.

## Over deze samenvatting

Meer dan 20-jarig ervaring leert ons dat het lezen en interpreteren van een omvangrijk bouwkundig rapport zijn beperkingen heeft. Dat kan leiden tot misverstanden en onaangename verrassingen achteraf.

Wij kiezen er daarom voor om u – naast een volledig bouwkundig rapport – te voorzien van een samenvatting met daarin de bouwkundige gebreken en risico's. In dit document vindt u alle essentiële informatie, inclusief kosten, die u nodig heeft om een goede afweging en keuze te kunnen maken. Lees wel volledigheidshalve het onderdeel "Informatie vooraf" uit het volledig bouwkundig rapport.

Doel van deze samenvatting is inzicht, gemak, transparantie en duidelijkheid.

## Leeswijzer van deze samenvatting

Als het noodzakelijk is om, naar beste weten van de inspecteur, nader onderzoek te verrichten, vindt u dit terug op de pagina Nader Onderzoek. Hierbij staat een risico-inschatting, zodat u zelf kunt beoordelen of u nader onderzoek wilt laten uitvoeren.

In het kostenoverzicht ziet u in één oogopslag de ingeschatte kosten voor het herstel of vervanging van de geconstateerde gebreken. Een nadere toelichting volgt op de pagina's daarna.

Deze samenvatting beperkt zich tot de onderdelen die als slecht of onvoldoende zijn beoordeeld. De beoordeling "slecht" vereist vrijwel onmiddellijke actie. En de beoordeling "onvoldoende" dient binnen een jaar opgelost te worden (3-12 maanden).

Het kostenoverzicht in deze samenvatting wijkt niet af van die in het volledige bouwkundige rapport. Echter, alleen de onderdelen die als slecht of onvoldoende beoordeeld worden hier nader toegelicht. De post 1-5 jaar ziet op onderdelen die als voldoende worden beoordeeld maar op termijn kosten voor onderhoud opleveren. Deze bevindingen met toelichting vindt u terug in het bouwkundig rapport.

Voor advies over hoe om te gaan met het nader onderzoek en het kostenoverzicht verwijzen wij u naar het onderdeel "Hoe nu verder" aan het eind van deze samenvatting.

Deze samenvatting is niet bedoeld om het bouwkundig rapport te vervangen. De inhoud van het bouwkundig rapport blijft doorslaggevend voor de weergave van onze bevindingen.



# 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. Meer informatie vindt u op [perfectkeur.nl/naderonderzoek](https://perfectkeur.nl/naderonderzoek) en onder het hoofdstuk "Hoe nu verder".

## 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. Deze vindt u terug in het volledig rapport.

## Aanbevolen nader onderzoek

Risico	Hoofdgroep	Onderdeel	
<span style="color: red;">●</span>	Fundering	Fundering onbekend	Funderingsrisico onderzoek Fase 0
<span style="color: orange;">●</span>	Gevels en kozijnen	Gevelopbouw	Bouwkundig consult
<span style="color: red;">●</span>	Kelder / trapkast	Kelderwanden	Onderzoek vochtproblemen

# Kostenoverzicht

Een uitgebreide toelichting op de kostenberekeningen, de opbouw en de functie hiervan is opgenomen in het volledige bouwkundig rapport.

Hoofdgroep	NO	Directkosten		Termijnkosten 1 – 5 jaar	Totaalkosten
		0 - 2 mnd	3 - 12 mnd		
Fundering					
Kruipruimte en begane grondvloer			1.500	480	1.980
Gevels en kozijnen		1.320	12.960		14.280
Daken en goten		1.440	5.585	180	7.205
Installaties, elektra, water en gas			770		770
Verwarming en ventilatie			480	2.750	3.230
Keuken en sanitair			435	425	860
Interieur			2.625		2.625
Kelder / trapkast					
<b>Subtotaal</b>		€ 2.760	€ 24.355	€ 3.835	€ 30.950
<b>Totaal</b>			€ 27.115	€ 3.835	€ 30.950

## Toelichting

Kosten	Binnen	Beoordeling	Betekenis
Direct	0 - 2 mnd	<b>Slecht</b>	Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.
	3 - 12 mnd	<b>Onvoldoende</b>	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar.
Termijn	1 - 5 jaar	<b>Voldoende</b>	Herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar.
NO	✓	Nader onderzoek	Nader onderzoek wordt aangeraden. De kosten hiervan en mogelijke herstelkosten als gevolg daarvan, zijn geen onderdeel van dit overzicht.

**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.

- \* 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.
- \*\* De kosten 1-5 jaar worden in deze samenvatting uitsluitend in het kostenoverzicht meegenomen om het kostenplaatje volledig inzichtelijk te krijgen. De bevindingen worden hier niet meegenomen. Deze zijn terug te vinden in het complete gedetailleerde bouwkundig rapport.

## Kostenoverzicht naderonderzoek

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



# Geconstateerde gebreken

## Fundering

### Fundering onbekend

NO ●

#### Risico inschatting van de fundering

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

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



## Kruipruimte en begane grondvloer

### Situatie in de kruipruimte

#### Vochtig klimaat

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.500



## Gevels en kozijnen

### Gevelopbouw - Metselwerk

en achter

NO ●

#### Scheurvorming

Er is scheurvorming aanwezig. Om verdere schade, zoals inwateren, te voorkomen is herstel noodzakelijk. Indien er aanwijzingen zijn voor een constructief gebrek, wordt in het rapport nader onderzoek aanbevolen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 380



### Kozijnen - Beglazing

## Enkelglas

### Breuk in beglazing

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 325



## Dubbelglas

### Geen geventileerde glaslat

Bij dubbele beglazing dient, conform het huidige bouwbesluit, de onderste glaslat in de sponning te kunnen ventileren. Bij handhaving van de huidige situatie is er een verhoogd risico op houtrot in het kozijn of raamsponning. Bij oude beglazing is de sponning meestal volledig afgekit. Het aanbrengen van een dergelijke lat heeft dan geen nut. Dit is echter pas zichtbaar na verwijdering van de glaslaten.

Ter info



## Kozijnen - Schilderwerk

### De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 3.800



## Kozijnen - Soort materiaal

### Hout (kozijn)

#### Bevestiging van de glaslaten

De bevestigingen van de glaslat(en) is niet uitgevoerd met een roestvast stalen schroef of spijker. Aan de buitenzijde op de glaslaten zijn nu roestkoppen waarneembaar. Dit kan leiden tot houtrot in het onderliggende en niet zichtbare houtwerk. Mogelijk is houtrot al aanwezig maar nog niet zichtbaar. Bij een volgende grote schilderbeurt is het advies om het roestende materiaal te verwijderen en te vervangen door een rvs bevestiging.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 650



### Hout (kozijn)

#### De conditie van de draaiende delen

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 480



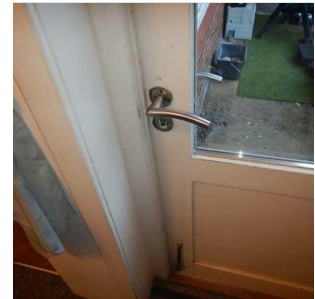
### Hout (kozijn)

#### Het hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 540



### 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): € 2.160



### Hout (kozijn)

#### Houtrot / schade

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.760

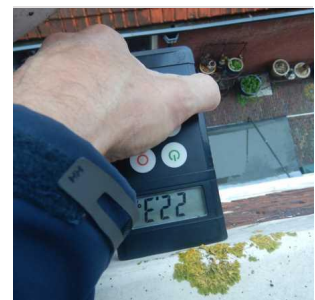


### Hout (kozijn)

#### Verhoogd vochtgehalte

Er is in het kozijnhout een verhoogd vochtgehalte aanwezig. Hierdoor is het niet zichtbare/ achterliggende kozijnhout mogelijk aangetast door houtrot. Dit wordt pas duidelijk zichtbaar als verflagen worden verwijderd of het kozijnhout destructief wordt beoordeeld. Eventuele kosten zijn niet begroot.

Ter info



## Balkon - Balustrade

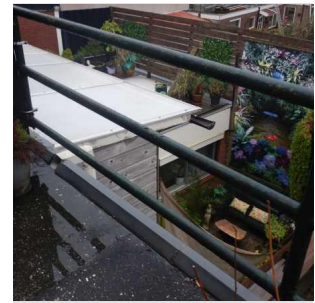
## Staal

### 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: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.425



## Staal

### De conditie van het staal

Er is roestvorming zichtbaar. Het lijkt erop dat dit nog kan worden hersteld. Het is niet zichtbaar of het element is doorgeroest. In dit geval kunt u het roest verwijderen, het staal goed schuren en met een deugdelijk verfsysteem isoleren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.440

## Balkon - Waterkerende voorziening

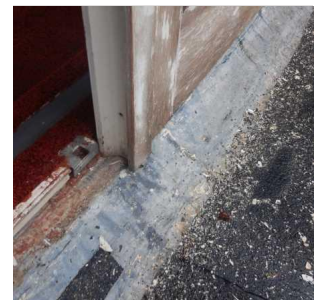
### Lood

#### Conditie van het lood

De loodstroken zijn zeer oud en de technische levensduur is ten einde. Het vervangen hiervan kan niet worden uitgesteld vanwege lekkage met alle mogelijke gevolgschade van dien.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 1.320



## Daken en goten

### Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

#### Bitumen

##### Aansluitingen

Diverse aansluitingen verkeren in een slechte conditie en dienen per direct te worden verbeterd. Er is reeds een lekkage en/of er is een verhoogd risico op het onvoldoende functioneren van de afwatering.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 810



### Bitumen

#### De conditie van de dakbedekking

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.140



### Dakpannen

#### Dekking pannendak

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 135



### Bitumen

#### Randstroken en kantafwerkingen

De randstroken, een onderdeel van de afwerking van de dakbedekking, vertonen gebreken die een lekkage veroorzaken. Deze voorziening dient per direct te worden hersteld.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 630



### Bitumen

#### Randstroken en kantafwerkingen

De daktrim is niet geschikt voor de gebruikte dakbedekking. Dit zal problemen veroorzaken zoals lekkages. Geadviseerd wordt de daktrim op korte termijn te vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.900



## Overstek / boeiboorden

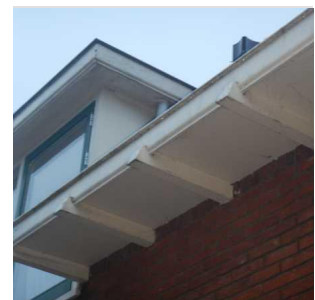
### Hout

#### Houtrot

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 440



## Hout

### Houtrot

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 660



## Dakkapel voorzijde - Kozijn

### Hout (kozijn)

Conditie van het schilderwerk:

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 570



## Dakkapel voorzijde - Zijwangen / boeiborden

### Hout

De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 380



## Dak van erker - Waterkerende voorziening

### Lood - voor

Scheurvorming lood

In het lood is scheurvorming aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en zal er lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Tot vervanging dient rekening gehouden te worden met hogere onderhoudskosten.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 360



## Installaties, elektra, water en gas

### Elektra - Groepenkast

### Conditie van de groepenkast

De groepen en de meterkast verkeren in een acceptabele conditie. Er zijn kleine gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. De gebreken dienen te worden hersteld.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 285



## Elektra - Systeem

### Losse bedrading

In het object is losse bedrading aanwezig. In elk geval dient alles in mantelbuizen aan de wanden afgemonteerd te zijn. Indien van toepassing moeten losse snoeren en bekabeling verwijderd of vernieuwd worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 165



### Niet geard(e) stopcontacten

Er zijn NIET gearde stopcontacten aanwezig op plaatsen waar deze wel aanwezig zouden moeten zijn. Dit is een verhoogd risico. Geadviseerd wordt om deze alsnog aan te brengen.

Beoordeling: **Onvoldoende**



## 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



## Riolering / afvoer

## PVC - en rechts

### Onvoldoende beluchting

Door het wegstromende water in de buis, ontstaat stroomafwaarts een lagedruk. Bij goede beluchting komt via die beluchting, buitenlucht in het riool of afvoersysteem en is er niets aan de hand. Bij onvoldoende beluchting echter, wordt de lucht via sifons van douche & bad aangezogen, met borrelende sifons als resultaat. Niet ernstig, tenzij de sifons echt leeggezogen worden; dan krijg je rioollucht. Op enig moment kan dan worden overwogen de beluchting op het afvoersysteem te verbeteren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 320



## Verwarming en ventilatie

### Binnenmilieu - Ventilatie verbeteren

#### Ventilatie verbeteren sanitaire ruimte

Het is aan te raden om de deur in te korten of een ventilatierooster aan te brengen. Dit verbetert de luchtcirculatie waardoor schimmelvorming wordt voorkomen. Dit draagt bij aan een gezonder binnenklimaat in de badkamer of andere natte ruimtes.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 480



#### Ventilatie verbeteren woning

In het object worden de mogelijkheden voor ventilatie onvoldoende benut. Er dienen aanpassingen te worden uitgevoerd. Vraag advies aan een ventilatiespecialist. Na uitvoering van deze werkzaamheden adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft.

Beoordeling: **Onvoldoende**



## Keuken en sanitair

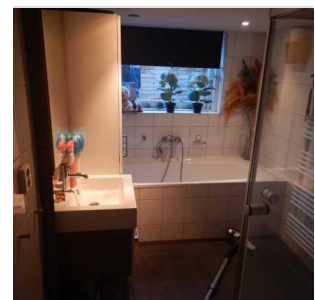
### Badkamer - Afwijkende situatie

#### Souterrain/kelder

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De badkamer verkeert in een zeer slechte staat en zal geheel nieuw opgebouwd of verwijderd moeten worden.

Beoordeling: **Slecht**



### Badkamer - Kitafwerkingen

## 1e Verdieping

### De conditie van het kitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 260



## Keuken - Keukenblok

### Begane grond

#### Keukendeurtjes

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 175



## Interieur

### Kozijnen

#### Interieur algemeen

##### Ontbrekende binnendeuren

Het ontbreken van een deur is geen bouwkundig gebrek. Deze gebreken kunnen worden hersteld en/of onderdelen kunnen worden vervangen, echter is dit niet noodzakelijk. Hierna kan het geheel weer als bedoeld functioneren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 225



#### Interieur algemeen

##### Schilderwerk van kozijnen

Aan de binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk dient onderhoud te worden uitgevoerd. Gebreken herstellen, schilderwerk afwerken en aanhelen conform het bestaande werk.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 2.400



## Kelder / trapkast

### Kelderwanden

NO



### Vocht in wanden

Er is vocht aanwezig in de wanden. Het vocht kan wellicht op verschillende manieren (preventief) worden bestreden. Om te komen tot een totaal herstelplan is vervolg inspectie (indien aanbevolen) noodzakelijk. Het oplossen van dergelijke problemen kan kostbaar zijn. Laat u hierover goed informeren. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek.

Beoordeling: **Onvoldoende**



## Vloeren in kelder

### Vocht in de vloer

Er is vocht aanwezig in de vloer. Het vocht kan wellicht op verschillende manieren (preventief) worden bestreden. Om te komen tot een totaal herstelplan is vervolg inspectie (indien aanbevolen) noodzakelijk. Het oplossen van dergelijke problemen kan kostbaar zijn. Laat u hierover goed informeren. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek.

Ter info



### Water op de vloer

Op enig moment staat er water in de kelder. Het vocht trekt in de bouwkundige constructie en tast deze daarmee aan. Op termijn zal dus moeten worden geprobeerd dit probleem te verhelpen.

Het is en blijft uiteraard belangrijk (ook na herstel) hier regelmatig op te controleren. Periodiek het vochtgehalte in wanden of vloeren meten. Bij hogere uitkomsten preventieve maatregelen nemen.

Ter info



# 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. Een uitgebreide toelichting daarop vindt u in het volledig bouwkundig rapport en in onze algemene voorwaarden.

In deze samenvatting 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 hoofdgebouw, Dakbeschot, Hout (dakbeschot)	BW
Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout	BW
Daken en goten	Goten, Zinkwerk	BW
Installaties, elektra, water en gas	Riolering / afvoer, PVC	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. In dat geval verwijzen wij u naar de pagina hoe nu verder.



# Hoe nu verder?

Met deze samenvatting beschikt u nu over alle essentiële informatie om weloverwogen keuzes te maken. Hoe nu verder? Dat zetten we hieronder voor u op een rijtje.

## Nader onderzoek

Raadt de inspecteur nader onderzoek aan dan is het van groot belang om zicht te hebben op de financiële gevolgen. Een groot risico met een beperkte financiële omvang, waardeert u mogelijk anders dan een gemiddeld risico met een grote financiële omvang. Om u daarbij te helpen, hebben we een kostenindicatie van de meest voorkomende nadere onderzoeken op een rij gezet ([perfectkeur.nl/naderonderzoek](https://perfectkeur.nl/naderonderzoek)). Ook geven we daarbij een indicatie van de te verwachten kosten als het resultaat uit het nader onderzoek negatief uitpakt.

Daarbij geven we ook aan door wie u het nader onderzoek uit kunt laten voeren. Wij voeren namelijk niet alle onderzoeken uit, maar helpen u wel graag een juiste keuze te maken. U bent vanzelf te allen tijde vrij om andere keuzes te maken. Wij zien het als onze plicht u zo transparant en goed mogelijk te informeren.

## Kosten

In de koopovereenkomst wordt vaak een bedrag uit het bouwkundig onderzoek opgenomen als ontbindende voorwaarde. Rapportages die niet conform de NTA8060 zijn opgesteld hanteren ook de term "directkosten", waarbij een hersteltermijn van maximaal een jaar geldt.

Omdat het voorkomt dat de schade binnen een jaar fors toe kan nemen, zijn in de nieuwe norm de "directkosten" gesplitst.

De gebreken met een termijn "direct 0-2 maanden" dienen ook vrijwel direct te worden hersteld. Het is van belang daar afspraken over te maken met de huidige eigenaar, zeker als de eigendomsoverdracht nog enige tijd duurt. De andere relevante termijn is "direct 3-12 maanden". Dit zijn de gebreken die binnen die termijn te worden gesteld.

Samen vormen deze kosten de post "directkosten totaal". Deze post "Totaal" is te vergelijken met de post "directkosten" in rapportages die niet aan de NTA 8060 voldoen. Deze beide posten worden gehanteerd als bedrag voor de opgenomen ontbindende voorwaarde. Komen de kosten hiervan boven het in de koopovereenkomst afgestemde bedrag, dan kunt u gebruik maken van de ontbindende voorwaarde.



Perfectkeur

Ook kunt u in gesprek met de andere partij op welke manier een en ander het beste op te lossen. Een mogelijkheid is dat de huidige eigenaar de gebreken onder de termijn "Direct 0 – 2 maanden" oplost of dat u daar andere afspraken over maakt. Bij herstel door de eigenaar is daarbij wel van belang dat onafhankelijk wordt vastgesteld of dit herstel juist is uitgevoerd.

## Belangrijke onderdelen

Naast de bevindingen uit het bouwkundig onderzoek is de funderingsproblematiek een toenemend aandachtspunt. Hier zijn vaak grote kosten mee gemoeid. 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 wel aangeven.

De (toekomstig) eigenaar is degene die verantwoordelijk is voor de kosten van herstel. Daarom kunt u beter vooraf weten welke (financiële) risico's hiermee gemoeid zijn, zodat u daar afspraken over kunt maken. Meer informatie hierover vindt u terug op [perfectkeur.nl/naderonderzoek](http://perfectkeur.nl/naderonderzoek).

## Het volledige bouwkundig rapport

Het bouwkundig rapport is een omvangrijk document. Naast gebreken en inschatting van risico's, geven wij 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.

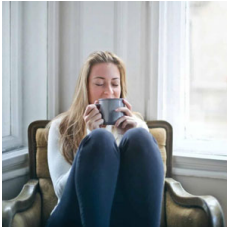
Als extra bijkomstigheid informeert het rapport u ook over de te verwachten, niet reguliere, onderhoudskosten in de komende jaren. Daarmee kunt u het volledige rapport ook gebruiken als naslagwerk voor het onderhoud de komende jaren.



# Overige diensten

## Onderzoek en advies

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



### Energie Bespaar Advies

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



### Funderingsonderzoek

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



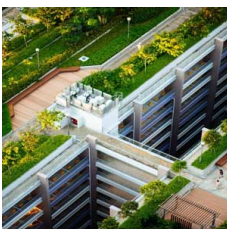
### Asbestinventarisatie

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



### Betonrot Inspectie

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



### Onderhoudsplan voor uw VvE

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

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website [www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl).