

# Samenvatting

## Gebreken en risico's

---



van het bouwkundig onderzoek  
uitgevoerd aan:

**Heemskerkstraat 88**  
**2315 TK Leiden**



**Perfectkeur**





**Perfectkeur**

**Adres**

Pruimendijk 137  
2989 AH Ridderkerk

**Postbus**

Postbus 38, 3340 AA  
Hendrik-Ido-Ambacht

**Website**

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

# Opdrachtinformatie

## Opdrachtgegevens

Inspectiedatum 20 maart 2024

Bouwkundig rapportnummer 436162

Datum samenvatting 20 maart 2024

## Objectgegevens

Adres Heemskerkstraat 88  
2315 TK Leiden

Type Eengezinstussenwoning

Bouwjaar 1940

# Inhoudsopgave

Inleiding

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Geconstateerde gebreken

- Gevels en kozijnen
- Daken en goten
- Keuken en sanitair
- Interieur
- Bijgebouwen

Beperkt of niet waarneembaar

Hoe nu verder

Overige diensten



# Inleiding

---

## Alstublieft

Op 20 maart 2024 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Heemskerkstraat 88. 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 436162. 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](http://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
	Kruipruimte en begane grondvloer	Toegankelijkheid

# 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		
Kruipruimte en begane grondvloer	✓				
Gevels en kozijnen			1.480	3.620	5.100
Daken en goten		95	745	2.680	3.520
Installaties, elektra, water en gas				1.260	1.260
Verwarming en ventilatie					
Keuken en sanitair			195	330	525
Interieur			675	300	975
Bijgebouwen		320	420	2.070	2.810
<b>Subtotaal</b>		€ 415	€ 3.515	€ 10.260	€ 14.190
<b>Totaal</b>			€ 3.930	€ 10.260	€ 14.190

## 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.

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

\*\* 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.



# Geconstateerde gebreken

## Gevels en kozijnen

### Kozijnen - Schilderwerk

#### De conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk voor 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



### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn)

##### Houtrot / schade

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.100



## Daken en goten

### Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

#### Dakpannen

##### Breuk dakpannen

Er zijn dakpannen met breuk op het dak aangetroffen. Deze veroorzaken lekkage. Per direct de betreffende dakpannen vervangen.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 95



### Dak hoofdgebouw - Waterkerende voorziening

## Lood

### Bevestiging van het lood onvoldoende

Het loodwerk komt los uit de gevel of is niet aanwezig daar waar het aanwezig moet zijn. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht. Deze werkzaamheden worden meestal uitgevoerd door middel van het inslijpen in een hoger gelegen voeg. De voeg wordt dan 4 cm ingeslepen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 360



## Lood

### Scheuren in het materiaal

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 120



## Dakkapel 1 - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Scheuren in het materiaal

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



## Dakkapel 2 - Dakbedekking

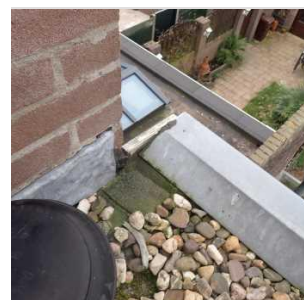
### Bitumen

#### Herstellen van ondeugdelijk aansluitingen

Diverse aansluitingen verkeren niet in een optimale conditie en dienen te worden hersteld. Er is een verhoogd risico op het onvoldoende functioneren van de afwatering.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 90



## Goten

## Zinkwerk

### Vervuiling van de goten

De goot is vervuild. Hierdoor wordt de waterafvoer gehinderd en kan die op enig moment zelfs geheel onmogelijk worden, waardoor uiteraard overlopen en/of lekkages gaan ontstaan. De vervuiling dient uit de goten te worden verwijderd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 85



## Keuken en sanitair

### Badkamer - Kitafwerkingen

#### 1e Verdieping

##### De conditie van het kitwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 195



## Interieur

### Trappen - Trappen en leuning

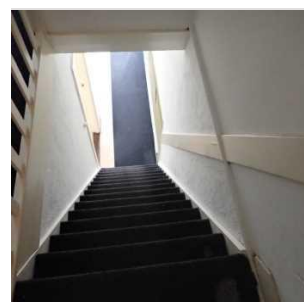
#### Interieur algemeen - Hout

##### Balustrade/trapleuning

Er is geen leuning, hekwerk of balustrade aanwezig en/of een deel ervan ontbreekt. Deze situatie is onveilig en dient te worden hersteld. Ontbrekende onderdelen dienen alsnog aangebracht te worden zodat een veilige situatie ontstaat.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 675



## Bijgebouwen

### Daken - Dakbeschot



## Spaanplaat

### Houtrot

Er is materiaalschade aangetroffen. De delen met schade dienen te worden hersteld. Bij de berekening van de kosten wordt ervan uitgegaan dat het om herstelwerkzaamheden gaat en dat dit van buitenaf uitgevoerd gaat worden. Delen van het pannendak en het dakbeschot moeten hiervoor in de meeste gevallen deels worden verwijderd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 240



## Daken - Dakconstructie

### Hout

#### Algehele conditie van de dakconstructie

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

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 320



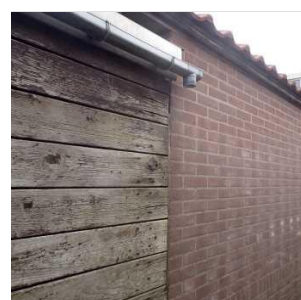
## Hemelwaterafvoeren

### Conditie

De hemelwaterafvoeren ontbreken. Op korte termijn rekening houden met het aanbrengen van deze afvoeren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 180



# 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.

<b>Hoofdgroep</b>	<b>Onderdeel</b>	
Fundering	Fundering op staal / vaste grond	NW
Kruipruimte en begane grondvloer	Toegankelijkheid	NW

Let op: als de inspecteur een relevant risico vermoedt, zal hij een ander onderzoek adviseren. Echter, er kunnen zich situaties voordoen dat een inspecteur een onderdeel niet kan inspecteren, maar ook niet kan beoordelen of een nader onderzoek noodzakelijk of gewenst is. In dat geval verwijzen wij u naar de pagina hoe nu verder.





Perfectkeur

# 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.

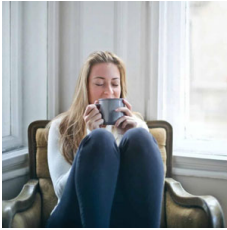


# Overige diensten

## 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.

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



### Energie Bespaar Advies

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



### Funderingsonderzoek

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



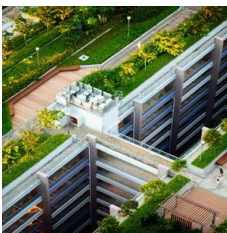
### Asbestinventarisatie

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



### Betonrot Inspectie

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



### Onderhoudsplan voor uw VvE

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

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