

# NTA8060 BOUWKUNDIG RAPPORT



Energie label

C

**Rondweg 46**  
**3474 KG Zegveld**

Rapportnummer: 603837  
Uitgebracht op: 23-03-2026  
Uitgebracht door: Bouwkundige Diagnose BV  
Kuiperbergweg 40  
1101AG Amsterdam  
Tel. 085-0160440  
KvK nummer: 73179981  
Bouwkundig inspecteur: Glenn Geerts

Wij verwerken de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit rapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijzen wij u door naar onze privacy statement. Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

## NTA8060 Bouwkundig rapport

Integraal woning inspectie

Versie : NTA8060, Maart 2018, vastgesteld door BBI

---

Dit rapport is geregistreerd onder nummer: 603837

---

### ALGEMEEN

#### A. OPDRACHT / OPNAME

Inspectiedatum: 20-03-2026 11:00  
Naam opdrachtgever: Dhr. R.A.M. Keers  
Adres opdrachtgever:  
Opdracht is uitgevoerd door: Glenn Geerts  
Naam kantoor: Bouwkundige Diagnose BV  
Adres kantoor: Kuiperbergweg 40  
1101AG Amsterdam  
Telefoon kantoor: 085-0160440

#### B. OBJECT

Adres: Rondweg 46  
3474 KG Zegveld  
Type: Vrijstaand  
Bouwjaar: 1933  
Aantal verdiepingen: 2  
Verdiepingen geïnspecteerd: Alle  
Isolatie: Onbekend  
Energielabel: C  
  
CV-installatie: ATAG  
Bouwjaar cv-ketel: Onbekend  
  
Aanwezig tijdens inspectie: Verkoper en verkoopmakelaar  
  
Weertype: bewolkt  
Temperatuur: 8 graden  
Luchtvochtigheid: 82%

## BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

### C. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN VOOR:

#### **Bouwbesluit**

Gezien bouwjaar is het bouwbesluit als geldende eis in die bouwperiode

#### **Onderhoud**

Asbestverdacht	Niet te controleren
Fundering	Niet te controleren
Betonrot	Zie rapport
Kruipruimte	Zie rapport
CV-installatie	Zie rapport
Houtborende insectensoort	Zie rapport
Optrekkend vocht	Zie rapport
Elektriciteit	Zie rapport

#### **Energie en duurzaamheid**

Energiebesparing nodig	Niet van toepassing
Isolatie	Niet te controleren

#### **Inconformiteiten**

Brandveiligheid	Niet te controleren
Inbraakwerendheid	Niet te controleren

*Voor verdere informatie zie "UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN"*

## D. OVERZICHT KOSTENRAMING

Kosten:			
	Direct noodzakelijke	Op termijn noodzakelijke	Totaal
1. Zolder, Vliering			
2. Verdieping			
3. 3e Verdieping			
4. 2e Verdieping	€250,-		€250,-
5. 1e Verdieping			
6. Begane Grond	€850,-		€850,-
7. Kruipruimte, Kelder, Souterrain	€250,-		€250,-
8. Buitenzijde	€4000,-		€4000,-
9. Elektra			
10. Installaties			
11. Diversen			
<b>Totaal</b>	<b>€5350,-</b>		<b>€5350,-</b>

Nader te bepalen kosten			
	van	tot	
1. Zolder, Vliering			
2. Verdieping			
3. 3e Verdieping			
4. 2e Verdieping			
5. 1e Verdieping			
6. Begane Grond			
7. Kruipruimte, Kelder, Souterrain			
8. Buitenzijde	€15000,-		
9. Elektra			
10. Installaties			
11. Diversen			
<b>Totaal</b>	<b>€15000,-</b>		

*De bedragen in de kostenraming zijn inclusief BTW. Voor de toelichting van de kosten verwijzen wij u door naar punt E.*

### Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkeuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel een noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

## CONDITIEMETING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

1 = Uitstekende conditie	<p>Geen of zéér beperkte veroudering, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw en installatiedelen verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat;</li> <li>Incidentele mechanische schade van esthetische aard.</li> </ul>
2 = Goed	<p>Beginstadium van veroudering, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detaillering);</li> <li>Primaire functievervulling gewaarborgd;</li> <li>Incidentele gebruik en/of reparatiewerkzaamheden.</li> </ul>
3 = Redelijk	<p>Verouderingsproces is plaatselijk op gang komen, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken;</li> <li>Incidenteel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds en/of reparatiewerkzaamheden;</li> <li>Incidenteel storing in primaire functievervulling.</li> </ul>
4 = Matig	<p>Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmatige ernstige gebreken;</li> <li>Geheel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden;</li> <li>Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.</li> </ul>
5 = Slecht	<p>Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Structurele ernstige gebreken;</li> <li>Zeer ondeugdelijke/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden;</li> <li>De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur</li> </ul>
6 = Zeer slecht	<p>Maximale gebrekenbeeld, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Niet meer te classificeren onder conditie 5;</li> <li>Technisch rijp voor de sloop.</li> </ul>
8 = Nader onderzoek nodig 9 = Niet te inspecteren	

## Legenda

<b>Element:</b>	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
<b>Locatie:</b>	De plaats waar het element zich bevindt.
<b>Bevindingen:</b>	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
<b>Toelichting:</b>	Een omschrijving van de bevindingen.
<b>Direct:</b>	Directe kosten die noodzakelijk zijn.
<b>Op termijn:</b>	Op termijn noodzakelijke kosten.
<b>Nader te bepalen:</b>	Nader te bepalen kosten.
<b>Conditie:</b>	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd.

## NTA8060 Staat van het onderhoud

Conform de NTA8060 is de integrale score voor wat betreft de onderhoudsstaat van de woning.

Bouwtechnische staat (in procenten) = 100% maal (totale herstelkosten / herbouwwaarde)  
Om de score te kunnen bepalen is een klassenindeling gemaakt, analoog aan die voor de energieprestatie.

Score bouwtechnische staat	
Afgegeven conform NTA 8060 Bouwtechnische woningkwaliteit	Score
<p>Zeer goede bouwtechnische staat</p> <p><b>A</b> 0 % – 0,5 %</p> <p><b>B</b> &gt;0,5 % – 1,0 %</p> <p><b>C</b> &gt;1,0 % – 2,0 %</p> <p><b>D</b> &gt;2,0 % – 5,0 %</p> <p><b>E</b> &gt;5,0 % – 10 %</p> <p><b>F</b> &gt;10 % – 20 %</p> <p><b>G</b> &gt;20 %</p>	

## E. OVERZICHT VAN DE BEVINDINGEN

### D.4 (04.01) Dakbeschot : Bevinding 1

Het dakbeschot kon tijdens de inspectie niet visueel worden beoordeeld, aangezien dit constructieve onderdeel aan het zicht is onttrokken door de aanwezige dakafwerking en/of afwerking aan de binnenzijde. Op basis van de beschikbare informatie en visuele inspectie van aangrenzende onderdelen zijn er momenteel geen directe aanwijzingen voor gebreken aan het dakbeschot.

Wel dient opgemerkt te worden dat het dak (en daarmee het onderliggende beschot) niet van recente datum is. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van beginnende of verborgen gebreken, zoals veroudering, lichte aantasting of eerdere vochtbelasting. Dergelijke gebreken kunnen zich in de toekomst manifesteren, met mogelijke gevolgen voor de constructieve kwaliteit en waterdichtheid van het dak.

### D.4 (04.02) (Kap)Constructie : Bevinding 1

#### Conditie:

Redelijk: **3**



Tijdens de inspectie van de kapconstructie zijn in de houten spanten sporen van houtaantasting waargenomen, zoals uitvliegopeningen en aantasting van het houtoppervlak. Deze kenmerken duiden op (voormalige) activiteit van houtaantastende insecten.

Ten tijde van de inspectie zijn geen duidelijke aanwijzingen gevonden voor actuele activiteit, zoals vers boormeel (zaagsel) op de onderliggende vloer of constructiedelen. Dit wijst erop dat de aantasting naar alle waarschijnlijkheid niet meer actief is.

Ondanks het ontbreken van actuele activiteit kan niet volledig worden uitgesloten dat er nog (plaatselijk) restactiviteit aanwezig is of in de toekomst opnieuw ontstaat. Daarnaast kan eerdere aantasting de sterkte van het hout plaatselijk hebben verminderd.

**Hersteladvies:** Op dit moment wordt geadviseerd om de situatie periodiek te monitoren op eventuele tekenen van hernieuwde activiteit, zoals vers boormeel of nieuwe uitvliegopeningen.

Indien zekerheid gewenst is, kan aanvullend specialistisch onderzoek door een erkend bestrijdingsbedrijf worden uitgevoerd. Bij bevestiging van (rest)activiteit wordt behandeling van het aangetaste hout aanbevolen.



### D.4 (04.08) Binnenkozijnen/- deuren : Bevinding 1

#### Conditie:

Redelijk: **3**

Het binnendeurkozijnen met bijbehorende deuren op de verkeren in een redelijke staat. Tijdens de visuele inspectie zijn lichte gebruikssporen waargenomen, passend bij de leeftijd en het normale gebruik. De deur en het kozijn functioneren overwegend naar behoren en vertonen geen ernstige beschadigingen.

**Hersteladvies:** Op basis van de visuele inspectie zijn geen directe herstelmaatregelen noodzakelijk. Regulier onderhoud, zoals het controleren van hang- en sluitwerk en het bijwerken van de afwerking, wordt geadviseerd om de huidige staat te behouden.

**D.4 (04.14) Plafonds:  
horizontaal, schuin :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

Tijdens de inspectie zijn de gestucte plafonds visueel beoordeeld. De plafonds verkeren over het algemeen in een nette staat. Plaatselijk zijn enkele kleine krimp-scheurtjes zichtbaar in het stucwerk.

Deze krimp-scheurtjes zijn veelal het gevolg van werking van materialen en droging van het stucwerk en worden als gebruikelijk beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op constructieve problemen of actieve verzakkingen.

**⚠️ Opmerking:**

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**Hersteladvies:** Op korte termijn zijn geen herstelwerkzaamheden noodzakelijk. Indien gewenst kunnen de krimp-scheurtjes bij regulier onderhoud cosmetisch worden hersteld, bijvoorbeeld door plaatselijk bijwerken en overschilderen van het stucwerk.

**D.4 (04.16) Binnenwanden :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

De binnenwanden in de woning bestaan uit een combinatie van dragende en niet-dragende (scheidende) wanden.

De dragende wanden zijn constructief onderdeel van het gebouw en zorgen voor de stabiliteit van de constructie. Deze zijn doorgaans uitgevoerd in metselwerk of beton en verkeren visueel in goede staat, zonder waarneembare scheurvorming of vervorming.

De niet-dragende wanden zijn geplaatst ten behoeve van de indeling van de ruimtes en bestaan veelal uit lichte scheidingswanden, zoals gipsblokken. Ook deze verkeren over het algemeen in een nette staat, met hier en daar lichte gebruikssporen zoals kleine beschadigingen of oneffenheden in de afwerking.

**⚠️ Opmerking:**

De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**D.4 (04.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 1**

**Conditie:**

Redelijk: **3**

Het tegelwerk in de badkamer verkeert in een verzorgde staat. Tijdens de inspectie zijn geen noemenswaardige gebreken waargenomen, zoals losse tegels, scheurvorming of beschadigingen. De voegen en kitnaden ogen over het algemeen goed onderhouden en functioneel.

Op basis van de visuele inspectie zijn er geen aanwijzingen voor vochtproblemen of gebrekkige waterdichtheid ter plaatse van het tegelwerk. Het tegelwerk lijkt relatief recent aangebracht of goed onderhouden.



**D.4 (04.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 2**

Redelijk: **3**



**Conditie:**

Het aanwezige sanitair in de badkamer, bestaande uit een douche en wastafel, is van oudere datum en vertoont verouderingsverschijnselen passend bij de leeftijd. Tijdens de inspectie functioneert het sanitair naar behoren en zijn geen directe gebreken geconstateerd die het gebruik belemmeren, zoals lekkages of defecte aansluitingen.

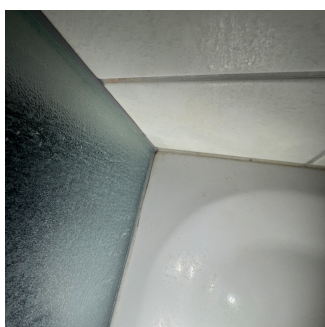
Wel is zichtbaar dat onderdelen zoals kranen, afvoeren en afdichtingen slijtage vertonen. Door de leeftijd neemt de kans op storingen, lekkages of verminderde werking op termijn toe.

**Hersteladvies:** Direct herstel is op dit moment niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om het sanitair periodiek te controleren op lekkages, slijtage en goed functioneren van kranen en afvoeren.



**D.4 (04.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 3**

Matig: **4**



**Conditie:**

Het aanwezige kitwerk in de badkamer en/of overige natte ruimtes is van oudere datum en vertoont verouderingsverschijnselen, zoals verkleuring, lichte scheurvorming en plaatselijk loslaten. Deze verschijnselen zijn gebruikelijk bij kitnaden die langdurig worden blootgesteld aan vocht en temperatuurwisselingen.

Hoewel tijdens de inspectie geen directe lekkages of vochtproblemen zijn vastgesteld, kan door de verouderde staat van het kitwerk de waterdichtheid op termijn verminderen. Hierdoor neemt het risico op vochtdoorslag naar onderliggende constructies toe.

Direct €250,-

**Hersteladvies:** Het wordt aanbevolen om het verouderde kitwerk op korte termijn te vervangen. Hierbij dienen de bestaande kitnaden volledig te worden verwijderd en opnieuw aangebracht met een geschikte sanitaire kit.

Regelmatig onderhoud en tijdige vervanging van kitwerk is essentieel om vochtschade en schimmelvorming te voorkomen.



**D.4 (04.20) Toiletruimte (incl. tegelwerk en sanitair) : Bevinding 1**



**Conditie:**

Redelijk: **3**

Het toilet is tijdens de inspectie als functioneel beoordeeld. De aanwezige toiletpot, stortbak en aansluitingen verkeren in een bruikbare staat en functioneren naar behoren. Er zijn geen directe gebreken waargenomen, zoals lekkages of defecten.

Het toilet is mogelijk niet van recente datum en kan lichte gebruikssporen vertonen, passend bij normaal gebruik en leeftijd. Deze hebben geen directe invloed op de functionaliteit.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct herstel noodzakelijk. Geadviseerd wordt om het toilet en de aansluitingen periodiek te controleren op lekkages en een goede werking van de spoelinstallatie.

**D.4 (04.23) Vloeren: hout/beton : Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

Tijdens de inspectie kon de vloerconstructie niet visueel worden waargenomen, aangezien deze volledig is afgewerkt. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Op basis van de visuele inspectie van de afwerking en de gebruikservaring voelt de vloer stabiel aan en zijn er geen opvallende doorbuigingen, trillingen of kraakgeluiden geconstateerd. Er zijn geen zichtbare scheurvormingen of andere aanwijzingen waargenomen die duiden op directe constructieve problemen. De exacte opbouw en staat van de onderliggende vloerconstructie blijven echter onbekend.

**⚠ Opmerking:**

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**F.6 (06.08) Binnenkozijnen/-deuren : Bevinding 1**

**Conditie:**

Redelijk: **3**

Het binnendeurkozijnen met bijbehorende deuren op de verkeren in een redelijke staat. Tijdens de visuele inspectie zijn lichte gebruikssporen waargenomen, passend bij de leeftijd en het normale gebruik. De deur en het kozijn functioneren overwegend naar behoren en vertonen geen ernstige beschadigingen.

**Hersteladvies:** Op basis van de visuele inspectie zijn geen directe herstelmaatregelen noodzakelijk. Regulier onderhoud, zoals het controleren van hang- en sluitwerk en het bijwerken van de afwerking, wordt geadviseerd om de huidige staat te behouden.

**F.6 (06.14) Plafonds:  
horizontaal, schuin :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

Tijdens de inspectie zijn de gestucte plafonds visueel beoordeeld. De plafonds verkeren over het algemeen in een nette staat. Plaatselijk zijn enkele kleine krimp-scheurtjes zichtbaar in het stucwerk.

Deze krimp-scheurtjes zijn veelal het gevolg van werking van materialen en droging van het stucwerk en worden als gebruikelijk beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen waargenomen die duiden op constructieve problemen of actieve verzakkingen.

**⚠ Opmerking:**

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**Hersteladvies:** Op korte termijn zijn geen herstelwerkzaamheden noodzakelijk. Indien gewenst kunnen de krimp-scheurtjes bij regulier onderhoud cosmetisch worden hersteld, bijvoorbeeld door plaatselijk bijwerken en overschilderen van het stucwerk.

**F.6 (06.14) Plafonds:  
horizontaal, schuin :  
Bevinding 2**

**Conditie:**

Slecht: **5**



Tijdens de inspectie is in het plafond van het achterhuis een lekkagespoor waargenomen, zichtbaar in de vorm van verkleuring en/of vochtplekken. Deze lekkage is te relateren aan het luik op de eerste verdieping, dat niet goed sluit en onvoldoende waterdicht is uitgevoerd.

Door de gebrekkige aansluiting van het luik kan neerslag en/of vocht binnendringen, waardoor lekkage ontstaat naar onderliggende constructiedelen. De aangetroffen vochtsporen duiden erop dat deze situatie reeds enige tijd aanwezig is.

Aanhoudende vochtbelasting kan op termijn leiden tot verdere schade, zoals aantasting van afwerkingen, schimmelvorming en mogelijk houtrot in constructieve onderdelen.

Direct €500,-

**Hersteladvies:** Het wordt aanbevolen om het luik op de eerste verdieping op korte termijn te herstellen of te vervangen, zodat een goede water- en luchtdichte afsluiting wordt gerealiseerd. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan een correcte aansluiting en afdichting (bijvoorbeeld met geschikte profielen en/of kitwerk).

Na het verhelpen van de oorzaak kan het aangetaste plafond worden gecontroleerd op vervolgschade, gedroogd en waar nodig hersteld of opnieuw afgewerkt.



**F.6 (06.16) Binnenwanden :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

De binnenwanden in de woning bestaan uit een combinatie van dragende en niet-dragende (scheidende) wanden.

De dragende wanden zijn constructief onderdeel van het gebouw en zorgen voor de stabiliteit van de constructie. Deze zijn doorgaans uitgevoerd in metselwerk of beton en verkeren visueel in goede staat, zonder waarneembare scheurvorming of vervorming.

De niet-dragende wanden zijn geplaatst ten behoeve van de indeling van de ruimtes en bestaan veelal uit lichte scheidingswanden, zoals gipsblokken. Ook deze verkeren over het algemeen in een nette staat, met hier en daar lichte gebruikssporen zoals kleine beschadigingen of oneffenheden in de afwerking.

**⚠ Opmerking:**

De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**F.6 (06.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 1**

**Conditie:**

Redelijk: **3**

Het tegelwerk in de badkamer verkeert in een verzorgde staat. Tijdens de inspectie zijn geen noemenswaardige gebreken waargenomen, zoals losse tegels, scheurvorming of beschadigingen. De voegen en kitnaden ogen over het algemeen goed onderhouden en functioneel.

Op basis van de visuele inspectie zijn er geen aanwijzingen voor vochtproblemen of gebrekkige waterdichtheid ter plaatse van het tegelwerk. Het tegelwerk lijkt relatief recent aangebracht of goed onderhouden.

**F.6 (06.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 2**

**Conditie:**

Redelijk: **3**

Het aanwezige sanitair in de badkamer, bestaande uit een douche, ligbad, toilet en wastafel, is van oudere datum en vertoont verouderingsverschijnselen passend bij de leeftijd. Tijdens de inspectie functioneert het sanitair naar behoren en zijn geen directe gebreken geconstateerd die het gebruik belemmeren, zoals lekkages of defecte aansluitingen.

Wel is zichtbaar dat onderdelen zoals kranen, afvoeren en afdichtingen slijtage vertonen. Door de leeftijd neemt de kans op storingen, lekkages of verminderde werking op termijn toe.





**F.6 (06.19) Bad-  
/doucheruimte : Bevinding 3**



**Conditie:**

Matig: **4**

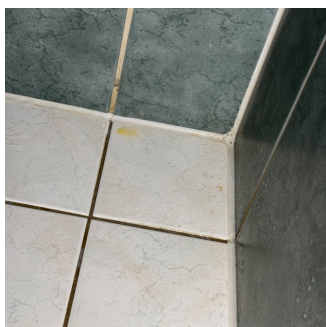
Het aanwezige kitwerk in de badkamer en/of overige natte ruimtes is van oudere datum en vertoont verouderingsverschijnselen, zoals verkleuring, lichte scheurvorming en plaatselijk loslaten. Deze verschijnselen zijn gebruikelijk bij kitnaden die langdurig worden blootgesteld aan vocht en temperatuurwisselingen.

Hoewel tijdens de inspectie geen directe lekkages of vochtproblemen zijn vastgesteld, kan door de verouderde staat van het kitwerk de waterdichtheid op termijn verminderen. Hierdoor neemt het risico op vochtdoorslag naar onderliggende constructies toe.

Direct €350,-

**Hersteladvies:** Het wordt aanbevolen om het verouderde kitwerk op korte termijn te vervangen. Hierbij dienen de bestaande kitnaden volledig te worden verwijderd en opnieuw aangebracht met een geschikte sanitaire kit.

Regelmatig onderhoud en tijdige vervanging van kitwerk is essentieel om vochtschade en schimmelvorming te voorkomen.



**F.6 (06.20) Toiletruimte (incl.  
tegelwerk en sanitair) :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Redelijk: **3**



Het toilet is tijdens de inspectie als functioneel beoordeeld. De aanwezige toiletpot, stortbak en aansluitingen verkeren in een bruikbare staat en functioneren naar behoren. Er zijn geen directe gebreken waargenomen, zoals lekkages of defecten.

Het toilet is mogelijk niet van recente datum en kan lichte gebruikssporen vertonen, passend bij normaal gebruik en leeftijd. Deze hebben geen directe invloed op de functionaliteit.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct herstel noodzakelijk. Geadviseerd wordt om het toilet en de aansluitingen periodiek te controleren op lekkages en een goede werking van de spoelinstallatie.

**F.6 (06.21) (Bij)Keuken (incl. tegelwerk, excl apparatuur) : Bevinding 1**

Goed: **2**

**Conditie:**

Tijdens de inspectie is de keukenopstelling visueel beoordeeld. De keuken is functioneel en verkeert in een onderhouden staat. De opstelling is compleet en geschikt voor normaal dagelijks gebruik.



Er zijn geen zichtbare gebreken waargenomen die direct van invloed zijn op de functionaliteit. De beoordeling heeft uitsluitend plaatsgevonden op basis van een visuele inspectie; de werking van apparatuur en aansluitingen is niet getest.

**Hersteladvies:** Op korte termijn zijn geen directe herstelwerkzaamheden noodzakelijk. Geadviseerd wordt de keuken regulier te blijven onderhouden. Op middellange termijn kan modernisering of vervanging worden overwogen, afhankelijk van persoonlijke wensen en gebruik.

**F.6 (06.23) Vloeren: hout/beton : Bevinding 1**

Goed: **2**

**Conditie:**

Tijdens de inspectie kon de vloerconstructie niet visueel worden waargenomen, aangezien deze volledig is afgewerkt. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Op basis van de visuele inspectie van de afwerking en de gebruikservaring voelt de vloer stabiel aan en zijn er geen opvallende doorbuigingen, trillingen of kraakgeluiden geconstateerd. Er zijn geen zichtbare scheurvormingen of andere aanwijzingen waargenomen die duiden op directe constructieve problemen. De exacte opbouw en staat van de onderliggende vloerconstructie blijven echter onbekend.

**⚠ Opmerking:**

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**G.7 (07.01) Kruipruimte :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Goed: **2**

De kruipruimte is tijdens de inspectie als vochtig tot nat beoordeeld. Er is sprake van een verhoogde vochtbelasting, wat gebruikelijk kan zijn afhankelijk van grondwaterstand, bodemgesteldheid en ventilatie.

Tijdens de inspectie zijn geen directe gebreken waargenomen aan de zichtbare constructieve onderdelen, zoals aantasting van houten elementen, schimmelvorming of andere schade als gevolg van het aanwezige vocht. De situatie lijkt op dit moment geen directe negatieve invloed te hebben op de constructie.

**⚠ Opmerking:**

Alle visuele beoordelingen welke betrekking hebben op de kruipruimte gelden uiteraard alleen voor het zichtbare gedeelte vanaf het kruipluik of opening. Eventueel leidingwerk in de kruipruimte zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn, hout/betonrot en/of houtaantastende insecten.

**Hersteladvies:** Direct herstel is op dit moment niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om de kruipruimte goed te blijven monitoren, met name bij seizoenswisselingen waarbij de grondwaterstand kan variëren.

**G.7 (07.01) Kruipruimte :  
Bevinding 2**

**Conditie:**

Matig: **4**



In de kruipruimte, ter plaatse van de doorgang, is een stalen onderdeel zichtbaar. Dit staal is onbeschermd en/of onvoldoende behandeld, waardoor het gevoelig is voor corrosievorming (roest).

In een kruipruimte heerst doorgaans een verhoogde vochtigheid, wat het risico op aantasting van staal vergroot. Indien corrosie zich verder ontwikkelt, kan dit op termijn leiden tot verzwakking van het betreffende constructieve element.

Direct €250,-

**Hersteladvies:** Het wordt aanbevolen om het zichtbare staal op korte termijn te behandelen. Hierbij dient het staal eerst te worden gereinigd (ontroest) en vervolgens te worden voorzien van een geschikte roestwerende coating of conserveringslaag.

Door het staal adequaat te beschermen wordt verdere aantasting voorkomen en de levensduur van het element verlengd.

**G.7 (07.10) Kelder :  
Bevinding 1**

**Conditie:**

Redelijk: **3**

De kelder verkeert in een nette en verzorgde staat. Tijdens de inspectie zijn geen directe gebreken waargenomen, zoals actieve lekkages, vochtplekken of zichtbare schade aan wanden en vloer.

Kelders zijn echter van nature gevoelig voor vochtinvloeden door contact met de omliggende grond. Ondanks de huidige goede staat kan de waterdichtheid van een kelderconstructie nooit volledig worden gegarandeerd. Factoren zoals grondwaterstand, neerslag en bodemgesteldheid kunnen invloed hebben op het vochtgedrag van de kelder, met name op langere termijn.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct herstel noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de kelder periodiek te controleren op tekenen van vocht, zoals verkleuring of schimmelvorming.

**H.8 (08.02) Pannen/Riet/Zink  
: Bevinding 1****Conditie:**Redelijk: **3**

De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen. Deze verkeren in een redelijke staat, passend bij de leeftijd van het dak. Tijdens de inspectie zijn geen directe gebreken waargenomen die op dit moment leiden tot lekkages of functieverlies.

Wel is zichtbaar dat de dakpannen en het dak als geheel verouderingsverschijnselen vertonen. Op basis van de huidige staat en algemene levensduurverwachting wordt ingeschat dat de resterende levensduur circa 10 jaar bedraagt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat factoren zoals weersinvloeden, onderhoud en belasting invloed hebben op de daadwerkelijke levensduur.

Nader te bepalen kosten van €15000,-

**Hersteladvies:** Direct herstel is op dit moment niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om het dak periodiek te controleren op verschoven, gebroken of beschadigde dakpannen en deze waar nodig tijdig te herstellen.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met toekomstige vervanging van de dakbedekking op middellange termijn (circa 10 jaar). Bij vervanging kan tevens het onderliggende dakbeschot en eventuele isolatie worden beoordeeld en waar nodig verbeterd.

**H.8 (08.04)  
Dakkapel/Dakraam :  
Bevinding 1****Conditie:**Redelijk: **3**

De aanwezige dakramen verkeren in een functionele staat. Tijdens de inspectie zijn geen directe gebreken waargenomen die het gebruik belemmeren, zoals lekkages, breuk van beglazing of defecte scharnieren.

De elementen functioneren naar behoren en zorgen voor voldoende daglichttoetreding. Afhankelijk van de leeftijd kunnen er lichte gebruikssporen aanwezig zijn, passend bij normaal gebruik. Op het moment van inspectie zijn er geen aanwijzingen voor gebrekkige waterdichtheid.

**Hersteladvies:** Direct herstel is op dit moment niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de dakramen periodiek te controleren op een goede werking, met name van scharnieren, sluitingen en afdichtingen.



**H.8 (08.11) Buitenkozijnen/-  
Deuren/-Ramen : Bevinding  
1**Matig: **4****Conditie:**

De houten buitendeuren en kozijnen verkeren constructief in een redelijke staat. Tijdens de inspectie zijn geen directe gebreken waargenomen die duiden op ernstige aantasting, zoals vergevorderd houtrot of constructieve verzwakking.

Wel is vastgesteld dat het schilderwerk in matige staat verkeert. De verflaag vertoont verouderingsverschijnselen, zoals afbladdering, scheurvorming en/of onvoldoende dekking. Hierdoor is het hout minder goed beschermd tegen weersinvloeden, wat op termijn kan leiden tot vochtindringing en houtaantasting.

Direct €4000,-

**Hersteladvies:** Het wordt aanbevolen om het schilderwerk op korte termijn te herstellen. Hierbij dienen de bestaande verflagen te worden geschuurd, eventuele beschadigingen te worden hersteld en het geheel opnieuw te worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

Tijdig onderhoud van het schilderwerk is essentieel om de levensduur van de houten kozijnen en deuren te behouden en toekomstige (duurdere) herstelwerkzaamheden, zoals houtrotreparaties, te voorkomen.



## H.8 (08.16) Metselwerk : Bevinding 1

### Conditie:

Redelijk: **3**

Het metselwerk van de gevels verkeert over het algemeen in een redelijke staat. Tijdens de inspectie zijn geen ernstige gebreken waargenomen die de constructieve samenhang van het metselwerk direct in gevaar brengen.

Wel is in de voorgevel een scheurvorming waargenomen. Volgens opgave is deze scheur reeds onderzocht door een funderingsspecialist. Op basis van de huidige visuele inspectie zijn er geen aanwijzingen dat de scheur op dit moment actief is of recent is toegenomen.

Overige lichte verouderingsverschijnselen, zoals plaatselijke verkleuring en lichte slijtage van het voegwerk, zijn passend bij de leeftijd van de woning en hebben momenteel geen directe invloed op de functionaliteit.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct constructief herstel noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de aanwezige scheur periodiek te monitoren op eventuele veranderingen, zoals toename in breedte of lengte.

Indien de scheur stabiel blijft, kan deze op termijn cosmetisch worden hersteld, bijvoorbeeld door middel van het plaatselijk herstellen van het metselwerk en voegwerk.

Bij twijfel over eventuele activiteit wordt aanbevolen om (opnieuw) een specialist te raadplegen.

## J.10 (10.01) CV-Installatie : Bevinding 1

### Conditie:

Goed: **2**



De woning is voorzien van een dubbele cv-installatie. Er is een (oudere) cv-ketel van het merk ATAG aanwezig ten behoeve van de vloerverwarming. Daarnaast is er een tweede, relatief nieuwere ATAG cv-ketel met boiler aanwezig voor de warmwatervoorziening (tapwater) en de radiatoren op de verdieping.

De exacte leeftijd van beide ketels is niet bekend. Tijdens de inspectie functioneerden de installaties naar behoren en zijn geen directe gebreken of storingen vastgesteld.

Gezien de onbekende leeftijd en het feit dat één van de ketels als ouder wordt ingeschat, kan niet worden uitgesloten dat deze zich in een verder gevorderd stadium van de levensduur bevindt. Cv-ketels hebben doorgaans een beperkte technische levensduur, waarna de kans op storingen en verminderde efficiëntie toeneemt.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct herstel noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om de installaties periodiek te laten onderhouden door een erkend installateur.

Daarnaast wordt aanbevolen om de leeftijd en onderhoudshistorie van beide ketels te achterhalen. Voor de oudere ketel dient rekening te worden gehouden met mogelijke vervanging op (middel)lange termijn.

Bij toekomstige vervanging kan worden overwogen om de installatie te vereenvoudigen of te moderniseren, afhankelijk van de wensen en het gebruik.



**J.10 (10.13)****Ventilatievoorziening:  
(natuurlijke/mechanische/WTW)  
: Bevinning 1****Conditie:**Goed: **2**

De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met een MV-box. Deze installatie zorgt voor de afvoer van vervuilde en vochtige lucht uit onder andere de keuken, badkamer en toiletruimten.



Tijdens de inspectie functioneerde de MV-box naar behoren en zijn geen directe gebreken waargenomen. De exacte leeftijd van de installatie is niet bekend. Mechanische ventilatiesystemen zijn onderhevig aan slijtage en vervuiling, wat op termijn kan leiden tot verminderde werking en rendement.

**⚠ Opmerking:**

Het gaat hierbij om een steekproef. Hoewel de ventilatie niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

**Hersteladvies:** Op dit moment is geen direct herstel noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om de MV-box en de bijbehorende kanalen periodiek te reinigen en te onderhouden om een goede werking te waarborgen.

Daarnaast wordt aanbevolen om, indien de installatie ouder is, rekening te houden met vervanging op termijn. Moderne systemen zijn energiezuiniger en stiller in gebruik.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 23-03-2026 en vervolgens (digitaal) ondertekend door: Glenn Geerts

# INFORMATIE BOUWPERIODE

## Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerkten zich door traditioneel metsel – en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

### Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen (bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen) problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

## 1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

### Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale panden
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn er stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.

## 1945 tot 1960:

Uit de wederopbouwperiode stammen veel eengezinswoningen en flats. Door het gebrek aan bouwmaterialen vlak na de oorlog zijn deze woningen vaak van mindere kwaliteit. De sociale woningbouw kenmerkt zich door sobere eengezinswoningen met relatief weinig metselwerk, hoge kozijnen en vaak matige houtkwaliteit (vurenhout). Vaak is er een casco hoofddraagconstructie met metselwerk van houten vloeren. In een later stadium zijn de vloeren op de begane grond van beton. Vanaf 1960 ontstaan systeemwoningen, volledig geprefabriceerde betonnen woningen en galerijflats. De woningbouw in de vrije sector is gevarieerder met meer aandacht voor metsel en betonwerk.

### Aandachtspunten:

- In de houten kozijnen heeft vaak houtrot gezeten. In veel gevallen zijn ze vervangen door bijvoorbeeld aluminium of kunststof kozijnen.
- Vloeren op de begane grond vertonen vaak gebreken.
- Vaak is later isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenkant van de daken. De afwerking hiervan is niet altijd optimaal.

**1960 tot 1980:**

Voortzetting van de periode ervoor, maar wel met verbeterde architectuur.

**Aandachtspunten:**

- Doordat in deze periode (zware) betonpannen op hellende daken zijn geplaatst, zien we regelmatig doorbuiging in het dak. Tot midden jaren '80 liet de kwaliteit van betonpannen te wensen over.
- Van 1965 tot 1981 zijn in veel eengezinswoningen betonnen vloeren op de begane grond gelegd van het fabrikaat Kwaaitaal of Manta. Daar werden grote hoeveelheden calciumchloride aan toegevoegd (om het drogen en harden van het beton te bevorderen). In combinatie met meestal matige klimatologische omstandigheden in de kruipruimte geeft dat geleid tot veel corrosie en aantasting van het beton.
- Vaak is voegwerk gebruikt van mindere kwaliteit. Dat vraagt veel onderhoud.

**1980 tot 2000:**

Vanaf ongeveer 1980 moeten nieuwbouwhuizen voldoen aan isolatienormen. Vanaf 1985 wordt alleen nog volgens die normen gebouwd. We zien in deze periode verschillende bouwvormen: traditionele stapelbouw, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbouw, houtskeletbouw en stapelbouw.

**Aandachtspunten:**

- Onderhoud en renovatiewerkzaamheden bij bestaande bouw zijn in het begin van deze periode vaak kwalitatief minder goed uitgevoerd.
- Omdat in de loop van deze periode huizen alleen nog mogen worden gebouwd volgens vastgestelde normen (bouwbesluit), is de kwaliteit van nieuwbouwhuizen uit deze jaren doorgaans beter dan in de periodes ervoor.

**2000 tot vernieuwend bouwen:**

Woningen uit deze periode zijn nog vrij nieuw en daardoor gemakkelijk herkenbaar.

**Aandachtspunten:**

- Minder dan bij woningen uit vorige periodes. Tegenwoordig moeten aannemers en bouwbedrijven voldoen aan vastgestelde kwaliteitsnormen. Ook voor en nazorg zijn in regels vastgesteld.
- Keuzes voor bouwwijzen en materiaaltoepassingen worden nu veel bewuster gemaakt. Er is meer oog voor gebruik en onderhoud van woningen.