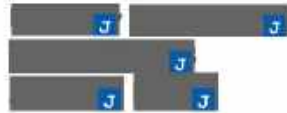


Aan:



Verzenddatum 15 september 2025
Ons kenmerk Z/25/219084
Dso nummer 2025081200485
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 

Op 12 augustus 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en extern wijzigen en verduurzamen van de woning op het adres Oude Rijnzichtweg 5 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarden de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 22.8 van de Omgevingswet en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument
- Bouwactiviteit (technisch)

Inwerkingtreding (gedeeltelijk vertraagd)

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking met uitzondering van de uitwendige aanpassingen aan de woning. Hiervoor geldt namelijk een vertraagde inwerkingtreding. U mag pas na 4 weken gebruik maken van deze vergunning voor de uitwendige aanpassingen. Binnen deze termijn kunnen eventuele belanghebbenden bezwaar en een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

Voorwaarden

Bouwkundige tekeningen

Er dient ter nadere goedkeuring te worden aangeleverd:

- Bouwkundige geveltekening van de voor- en achtergevel, bestaande en nieuwe situatie.
- Bouwkundige principedetail van de achterzetbeglazing van het glas-in-lood-bovenraam (indien toegepast).
- Bouwkundig principedetail van de uit te voeren 1^e verdiepingsvloer-opbouw, inclusief opgaaf bestaande balklagen, nieuw aan te brengen verlaagd gedeelte (vloerdelen) en overige afwerkingen.

Glas-in-lood

- Originele glas-in-lood in bovenramen in voor- en achtergevelkozijnen op de begane grond dienen behouden te blijven en te worden herplaatst na herstel. Eventueel achterzetbeglazing aan binnenzijde op glasband direct tegen glas-in-lood volgens nog uit te werken detail bespreekbaar.

Houtsoort te vervangen ramen en deuren

- De houtsoort van de te vervangen ramen en deuren is: Oregon Pine.

Tegelvloer entreehal / trapkast

- Originele tegelvloer in hal en kast onder de trap samen de voormalige gang voorzichtig verwijderen, schoonmaken en herplaatsen overeenkomstig bestaand. Te verwachten is dat de originele eschertegels, mits omzichtig gelost en ontdaan van de mortel, nagenoeg alle hergebruikt kunnen worden ter plaatse van de voormalige gang. Deze tegelvloer weer laten doorlopen onder de trap. Eventueel tekortkomende exemplaren kunnen beschikbaar komen door deze aan te vullen met gelijke tegels te kopen bij een handel in oude bouwmaterialen. Dit is historisch de meest juiste oplossing. Mocht dit niet lukken, dan kunnen tegels worden vrijgespeeld door het toepassen van een verzonken inloopmat sen vanaf de voordeur ter breedte van de gang en ter diepte van een heel aantal tegels.

Balklaag / Plafond

- Na verwijderen plafond begane grond is het oorspronkelijk geprofileerde balkenplafond in voorkamer (met vloerdelen-aftimmering) en achterkamer (met paneel-aftimmering) naar voren gekomen. Er kan ingestemd worden met het herstel van dit balkenplafond, waarbij de balken zichtbaar blijven en er tussen de balken iets lager nieuwe vloerdelen worden aangebracht. Hierdoor kan in de tussenruimte ook elektra worden aangebracht. Commissie adviseert eigenaresse om keuze voor nieuwe elektraleidingen bovenop verdiepingsvloer met opbouw-plafondozen te overwegen.
- Ter plaatse van voor- en achterkamer worden de openhaardkanalen zichtbaar in plafondbalkenpatroon gelaten.
- In achterkamer worden het kastenwandpatroon in de balklaag verwijderd en wordt gekozen voor de standaard muuraansluitingen van de balklagen.

Muurdoorbraak woonkamer/keuken

- Er mag niet eerder met de muurdoorbraak tussen woonkamer en keuken gestart worden dan nadat akkoord is verkregen op het ingediende constructierapport en bijbehorende constructietekening.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [redacted] aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,


Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officiële bekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt 4 weken na bekendmaking in werking (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Afwijken van omgevingsvergunning?

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	12-08-2025
a02. Toelichting op aanvraag omgevingsvergunning, versie V5	Brief	13-08-2025
a03a. Bouwkundig rapport	Rapport	10-06-2025
a03b. Bouwkundig rapport - Samenvatting Gebreken en risico's	Rapport	10-06-2025
a04. Verkoopbrochure makelaar + foto's	Rapport	-
a05. Redengevende omschrijving gemeentelijk monument	Rapport	-
a06. Kadastrale eigendomsinformatie	Tekening	-
a07a. Verslag commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest	Advies	27-08-2025
a07b. Verslag commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest	Advies	15-09-2025
b01. Tekening ORW5-S01_Situatie	Tekening	-
b02. Tekening ORW5-F01_Foto voorgevel bestaand	Tekening	-
b03. Tekening ORW5-F02_Foto achtergevelkozijnen bestaand	Tekening	-
b04. Tekening ORW5-B-PL01_Begane grond bestaand	Tekening	-
b05. Tekening ORW5-B-PL02_Verdieping bestaand	Tekening	-
b06. Tekening ORW5-B-G01_Bestaande voorgevel + te wijzigen kozijnen	Tekening	-
b07. Tekening ORW5-B-G02_Bestaande achtergevel + te wijzigen kozijnen	Tekening	-
b08. Email aanvraagster met foto's bestaande tegelvloer	E-mailbericht	28-08-2025
c01. Constructieberekening 25.334_Oude Rijnzichtweg 5	Rapport	06-09-2025
c02. Constructietekening 25.334_Oude Rijnzichtweg 5	Tekening	06-09-2025
n01. Tekening ORW5-N-PL01_Begane grond nieuw	Tekening	-
n02. Tekening ORW5-N-PL02_Verdieping nieuw	Tekening	-
n03. Tekening ORW5-N-G01_Nieuwe voorgevel + te wijzigen kozijnen	Tekening	-
n04. Tekening ORW5-N-G02_Nieuwe achtergevel + te wijzigen kozijnen	Tekening	-
n05. Tekening ORW5-DR01_Draairamen verdieping voorgevel - Details horizontaal	Tekening	-
n06. Tekening ORW5-DR02_Draairamen verdieping voorgevel - Details verticaal	Tekening	-

n07. Tekening ORW5-SR01_Schuifraam en bovenlicht voorgevel - Aanzicht kozijn	Tekening	-
n08. Tekening ORW5-SR02_Schuifraam en bovenlicht voorgevel - Detail bovendorpel	Tekening	-
n09. Tekening ORW5-SR03_Schuifraam en bovenlicht voorgevel - Detail tussendorpel	Tekening	-
N10. Tekening ORW5-SR04_Schuifraam en bovenlicht voorgevel - Detail onderdorpel	Tekening	-
n11. Tekening ORW5-SR05_Schuifraam en bovenlicht voorgevel - Detail zijstijl	Tekening	-
n12. Tekening ORW5-GL01_Monuglas Classic 11 - Voorgevel	Tekening	-
n13. Tekening ORW5-D01_Deuren achtergevel - Detail zijstijl	Tekening	-
n14. Tekening ORW5-R01_Deuren achtergevel - Detail boven- en onderdorpel	Tekening	-
n15. Tekening ORW5-R02_Ramen achtergevel - Detail zijstijl	Tekening	-
n16. Tekening ORW5-R03_Ramen en deuren achtergevel - Detail stolpstel	Tekening	-
n17. Tekening ORW5-VZW01_Voorzetwand - Opbouw voor- en achtergevel	Tekening	-
n18. Tekening ORW5-VZW02_Voorzetwand - Details opbouw	Tekening	-
n19. Montage handleiding Happylift	Rapport	-

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingplan 'De Geesten'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 19) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' (artikel 21).

Wonen

Op grond van artikel 19.1 zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op grond van artikel 19.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen uitbreiding van de bestaande woning plaatsvindt.

Waarde – Archeologie - 3

Op grond van artikel 21.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

Overwegingen - Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Juridisch kader

Op grond van artikel 22.8 van de Omgevingswet is het, voor zover op grond van een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist voor een geval waarin regels over de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.7, eerste lid alleen in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.92, eerste lid, onder a van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen.

Op grond van artikel 3.92, eerste lid, onder b van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een gemeentelijk monument of een voorbeschermd

gemeentelijk monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Gemeentelijk monument

Het pand is aangewezen als een beschermd gemeentelijk monument.

Het ingediende plan betreft het verduurzamen van het gemeentelijk monument inclusief bijbehorende sloopwerkzaamheden. Aan buitenzijde worden de bestaande ramen en deuren vernieuwd om te komen tot de gewenste verduurzamingsmaatregelen (plaatsen monumentenglas aan voorzijde en plaatsen HR++-glas aan achterzijde). In het kader van woongenot vinden ook intern aanpassingen plaats (vergroten muurdoorbraak woonkamer/keuken, verplaatsen badkamer begane grond naar 1^e verdieping, na-isoleren begane grondvloer en verdiepingsvloer en constructief verstevigen vloerconstructies).

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 27 augustus 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Akkoord onder voorwaarden

Toelichting: Zie verslag welke integraal onderdeel is van ons besluit

Op 8 september 2025 heeft aansluitend op locatie een bezichtiging plaatsgevonden met een afvaardiging van de commissie. Ook de verslaglegging van deze bezichtiging d.d. 15 september 2025 maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.

Volgens de commissie is het plan onder het stellen van voorwaarden niet strijd met het belang van monumentenzorg en is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument' kan onder voorwaarden worden verleend.

Overwegingen - Bouwactiviteit (technisch)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een (technische) bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Uw plan betreft een bouwwerk van gevolgklasse 1 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 onder b van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel stellen wij een nadere voorwaarde ten aanzien van constructieve veiligheid.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' kan onder voorwaarde worden verleend.

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u ons twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/219084.

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Standaardregels grondverzet

Wij vragen u aandacht voor onderstaande.

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar Marcel Vink onder vermelding van ons kenmerk.

Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250812 00485 002 (ingediend op 14-08-2025) 20250812 00485 000 (ingediend op 12-08-2025) 20250812 00485 001 (ingediend op 13-08-2025)

Project

Naam van dit project
Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest

Projectomschrijving
-



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

*Datum: 15-09-2025
Ons kenmerk: Z/25/219084*

Locatie

Adres
Oude Rijnzichtweg 5, 2342AT Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Gemeentelijk monument algemeen

Wat is het nummer van het gemeentelijk monument?

057939

Om welk soort gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument gaat het?

Gebouwd monument

Gebouwde en aangelegde monumenten

Wat is de naam van het monument?

Oude Rijnzichtweg 5

Waarvoor wordt het monument nu gebruikt?

Woonbestemming

Bent u van plan het monument geheel of deels ergens anders voor te (laten) gebruiken?

Nee

Kan het voorgenomen gebruik het monument ontsieren of in gevaar brengen?

Nee

Gebouwd monument: Kies alle onderdelen waarop de voorgenomen werkzaamheden betrekking hebben.

Kozijnen, ramen en deuren; Casco en constructie

Wat bent u van plan te gaan doen met het monument? Kies alle voorgenomen werkzaamheden.

Wijzigen: Renoveren/verbouwen; Wijzigen: Verduurzamen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

- Het verduurzamen van de woning (Monuglas en HR++ glas, vloerverwarming, funderingsaanpak).
- Het herstellen van oorspronkelijke bouwelementen (kozijnen, plafonds, schilderen).
- Het vergroten van het wooncomfort (verwijderen tussenmuur).

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?



Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

indicatie van de kosten

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

Constructieve wijziging (doorbraak tussenmuur en funderingsaanpak)

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

1

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Bestaand bouwwerk verbouwen.

- Het verduurzamen van de woning (Monuglas en HR++ glas, vloerverwarming, funderingsaanpak).
- Het herstellen van oorspronkelijke bouwelementen (kozijnen, plafonds, schilderen).
- Het vergroten van het wooncomfort (verwijderen tussenmuur).

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

indicatie

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Ja

Bijlagen

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Monument - Motivering voorgenomen werkzaamheden/gebruik en omschrijving gevolgen

Document	Vertrouwelijk
250812 Aanvraag omgevingsvergunning Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest - V5.pdf	Nee
Bouwkundig rapport Oude Rijnzichtweg 5.pdf	Nee
Brochure en foto's Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest.pdf	Nee
kadastraal uittreksel-4.pdf	Nee
ORW5-B-G01.pdf	Nee
ORW5-B-G02.pdf	Nee
ORW5-B-PL01.pdf	Nee
ORW5-B-PL02.pdf	Nee
ORW5-D01.pdf	Nee
ORW5-DR01.pdf	Nee
ORW5-F01.pdf	Nee
ORW5-F02.pdf	Nee
ORW5-GL01.pdf	Nee
ORW5-N-G01-V2.pdf	Nee
ORW5-N-G02.pdf	Nee
ORW5-N-PL01.pdf	Nee
ORW5-N-PL02.pdf	Nee
ORW5-R01.pdf	Nee
ORW5-R02.pdf	Nee
ORW5-R03.pdf	Nee
ORW5-S01.pdf	Nee
ORW5-SR01.pdf	Nee
ORW5-SR02.pdf	Nee
ORW5-SR03.pdf	Nee
ORW5-SR04.pdf	Nee
ORW5-SR05.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
ORW5-VZW01.pdf	Nee
ORW5-VZW02.pdf	Nee
Redegevende omschrijving Oude_Rijnzichtweg_5-13.pdf	Nee
Samenvatting bouwkundig rapport Oude Rijnzichtweg 5.pdf	Nee

Monument Wijzigen – Kleurenfoto's

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Situatietekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Opnametekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen - Gebrektekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Plantekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Slooptekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Bestek of werkomschrijving

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Sloopmethode en vrijkomend materiaal

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Rapport nadere bepaling monumentale waarde

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Beschrijving technische staat

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Onderbouwing beschrijving technische staat

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Aanvullende tekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Opgave kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Beheervisie

Geen documenten.

Monument/archeologisch monument – Andere bijlage(n)

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)**Bodemonderzoek**

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Bouwactiviteit (technisch)**Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen**

Geen documenten.

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.

Aanvraag omgevingsvergunning – V5

Oude Rijnzichtweg 5, Oegstgeest

13 augustus 2025



Naam aanvrager: 

Adres: 

Contactgegevens: @live.nl

Gemeentelijk monument: Oude Rhijnzichtweg 5, 2342 AT Oegstgeest

Kadastrale gegevens: Oegstgeest B 917

Monumentnummer: 0579/39

Functie gebouw: woonfunctie

1. Inleiding

Op 28 mei 2025 heb ik het prachtige pand aan de Oude Rhijnzichtweg 5 te Oegstgeest aangekocht. Op 26 augustus 2025 ontvang ik officieel de sleutel van de woning en heb ik ontzettend veel zin om er iets moois van te maken. Het betreft een karakteristiek woonhuis met bouwjaar 1902, dat is aangewezen als gemeentelijk monument (nr: 0579/39). De doelstelling van de geplande werkzaamheden is het pand zoveel mogelijk te herstellen in de oorspronkelijke staat en het tegelijkertijd weer een veilig, comfortabel en toekomstbestendig woonhuis te maken.

Het huis kent verschillende bouwkundige gebreken, waaronder verouderde plafonds met brandgevaarlijk riet, aangetaste funderingsbalken en enkelglas. Door middel van zorgvuldig herstel, toepassing van passende materialen en energiebesparende voorzieningen wordt recht gedaan aan de monumentale waarde, met oog voor duurzaamheid en bewoonbaarheid.

De werkzaamheden worden uitgevoerd onder leiding van aannemer [REDACTED] Zwaan van Zwaan Bouwwerken. [REDACTED] Zwaan is gespecialiseerd in de restauratie van karakteristieke panden en heeft ruime ervaring met het terugbrengen van historische woningen in oorspronkelijke staat. Bij het opstellen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning heb ik inhoudelijke ondersteuning gekregen van [REDACTED] [REDACTED] Zwaan, die mij heeft geholpen bij het documenteren van de werkzaamheden, het onderbouwen van keuzes en het afstemmen op de richtlijnen voor gemeentelijke monumenten.

Aangezien het gaat om een gemeentelijk monument, is een omgevingsvergunning vereist. Ik hecht er veel waarde aan om de plannen in een vroeg stadium met de gemeente te bespreken en ben benieuwd hoe de gemeente en de monumentencommissie tegen de voorgenomen werkzaamheden aankijken. Ook ontvang ik graag advies over welke aanvullende stappen, documenten of aanpassingen nodig zijn om de vergunning te verkrijgen of de uitvoering verantwoord te starten.

2. Proces

Voor werkzaamheden aan gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning verplicht. De gemeente Oegstgeest beoordeelt dergelijke aanvragen met extra aandacht, waarbij het advies van de monumentencommissie een belangrijke rol speelt.

De te volgen stappen zijn:

1. Vooroverleg met de monumentencommissie van de gemeente Oegstgeest.
2. Indienen van de aanvraag via het [Omgevingsloket online](#).
3. Toetsing aan de erfgoedwaarden, welstand, bouwregelgeving en duurzaamheid.
4. Besluitvorming en vergunningverlening, al dan niet met aanvullende voorwaarden.

3. Doel van de werkzaamheden

De werkzaamheden hebben als doel:

- Het verduurzamen van de woning (Monuglas en HR++ glas, vloerverwarming, funderingsaanpak).
- Het herstellen van oorspronkelijke bouwelementen (kozijnen, plafonds, schilderen).
- Het vergroten van het wooncomfort (verwijderen tussenmuur).

Tegelijkertijd blijft de historische en monumentale waarde behouden en gerespecteerd.

4. Omschrijving van de voorgenomen werkzaamheden

De onderstaande werkzaamheden zijn zorgvuldig voorbereid en hebben als doel het woonhuis te verduurzamen, bouwkundig te herstellen en de historische waarde van het pand te behouden of waar nodig in ere te herstellen. De ingrepen zijn afgestemd op de karakteristieken van het pand en sluiten aan bij het gemeentelijke beleid omtrent erfgoed.

4.1 Herstel van houten kozijnen

De houten kozijnen vertonen slijtage en zijn op enkele punten aangetast door vocht en ouderdom. De herstelwerkzaamheden omvatten:

- Reparatie van houtrot met gebruik van gelijksoortig hout.
- Herstel van de oorspronkelijke profilering en detaillering.
- Eventuele vervanging van delen conform historische uitvoering.

Bij de keuze van materialen en afwerking wordt dezelfde historische kleurstelling van het pand gehanteerd.

4.2 Vervanging bestaand glas naar Monuglas en HR++ glas

De voorgevelkozijnen zijn samengesteld en bestaan uit vaste bovenramen met glas-in-lood, met daaronder een schuifraam op de begane grond en draairamen op de verdieping. De achtergevelkozijnen zijn voorzien van deuren en draairamen. De huidige beglazing bestaat uit enkel glas en biedt onvoldoende isolatie. Om de energieprestatie van de woning te verbeteren zonder het historische gevelbeeld aan te tasten, wordt de bestaande beglazing aan de voorgevel vervangen door Monuglas U=2,0 en aan de achtergevel door HR++ glas U= 1,2. Deze beglazing combineert een hoge isolatiewaarde met een dunne spouw en behoudt de uitstraling. Zie bijlagen voor meer gedetailleerde aanpak en informatie over de kozijnen en ramen.

De aanpak is als volgt:

A. Vooronderzoek en opname ter plaatse

- Inspecteer alle bestaande kozijnen, ramen en beglazing (voor- en achtergevel) op staat, detaillering, houtsoort en eventuele gebreken.
- Documenteer bestaande profileringen, neggen en detailleringen voor nauwkeurige reconstructie na aanpassing.

B. Behouden en herstel van bestaande kozijnen

- Aan de voorgevel worden alle bestaande kozijnen behouden. Waar nodig worden beschadigde of aangetaste delen hersteld met hout van gelijke soort en nerfstructuur als het bestaande materiaal. Alle bestaande ramen worden vervangen.
- Eventuele aanpassingen aan de sponningen worden van binnenuit uitgevoerd, zodat de oorspronkelijke buitenzijde, inclusief neggen en profilering, intact blijft.
- Het advies van de commissie Omgevingskwaliteit d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door de diep terugliggende raamdelen van de voorgevel 1^e verdieping te behouden hierdoor zullen het naar binnendraaiende ramen worden.

C. Nieuwe ramen en deuren

- Aan de voor- en achtergevel de bestaande ramen en deuren vervangen.
- De bestaande sponningen in de kozijnen hergebruiken om de nieuwe ramen en deuren te plaatsen.

- Het advies van de commissie Omgevingskwaliteit d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door de aanpassingen draaiende delen achtergevel uit te voeren in bestaande houtzwaarten.
- Aan de achtergevel wordt het raam en deurhout opgedikt aan de binnenzijde.
- Het advies van de commissie Omgevingskwaliteit d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door de detaillering van raam- en deurdelen aan binnenzijde en buitenzijde te behouden dan wel herhalen (duivenjager/kwarthol etc.). Er wordt geen standaard moderne afschuining toegepast.
- Het advies van de commissie Omgevingskwaliteit d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door de schuiframen aan de voorgevel te herstellen in authentieke staat, inclusief het oorspronkelijke schuifstelsel.

D. Behandeling van glas-in-loodramen

Het bovenlicht bezet met glas-in-lood aan de voorgevel blijft behouden, de bestaande beglazing uitnemen, herstellen waar nodig en terugplaatsen in de nieuwe ramen.

E. Plaatsing van nieuwe beglazing

- Het enkel glas wordt door Monuglas en HR++ vervangen volgens specificatie (dunne spouw, lage reflectie, hoge transparantie).
- De beglazingskit en stopverfvervanger wordt zorgvuldig aangebracht, passend bij de historische detaillering.

F. Afwerking en controle

- De naden, verbindingen en glaslatten worden afgewerkt met passende verfsystemen die zowel weersbestendig zijn als historisch verantwoord van kleur en glans. Dit betreft specifiek de authentieke Sikkens-kleuren Monumentengroen (N0.15.10) en Mergelwit (G0.05.85), die kenmerkend zijn voor monumentale houtconstructies.
- Voer een eindcontrole uit op tocht, sluiting en esthetische afwerking.

G. Documentatie en rapportage

- De uitgevoerde werkzaamheden worden vastgelegd met foto's en tekeningen. de gebruikte materialen, glasopbouw en details voor toekomstig onderhoud of restauratie worden genoteerd.

4.3 Vernieuwen plafonds met brandveilig materiaal

De plafonds in het pand zijn deels opgebouwd uit riet en houten latten, wat zorgt voor een verhoogd brandrisico. De werkzaamheden omvatten:

- Volledige verwijdering van brandgevaarlijk riet.
- Aanbrengen van brandvertragende, duurzame plafondconstructies.
- Aftimmering en afwerking in overeenstemming met het originele aanzicht (plafondhoogte, lijstwerk, symmetrie).

Waar mogelijk worden bestaande ornamenten en elementen behouden of herplaatst. De aanbeveling van de gemeente Oegstgeest d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door ook isolatie aan te brengen tussen de balklaag op de 1^e verdieping.

4.4 Herstellen fundering en maatregelen tegen optrekkend vocht

Het pand vertoont schade aan de houten vloerconstructie op de gehele begane grond (hal, woonkamer, keuken en badkamer), mede veroorzaakt door optrekkend vocht en een hoog grondwaterpeil. Het advies van de commissie Omgevingskwaliteit d.d. 1 augustus 2025 wordt overgenomen door eerst de vloerdelen te demonteren en de balklagen te inspecteren.

Indien de balklagen in goede staat verkeren, worden deze gehandhaafd en waar nodig plaatselijk hersteld. De vrije ruimte onder de balklaag wordt gecontroleerd op voldoende beluchting. Mocht uit de inspectie blijken dat de grondvloer en fundering in slechte staat verkeren, dan worden passende maatregelen getroffen:

- Verwijdering van de houten vloer en aangetaste balken.
- Aanbrengen van een schuimbetonvloer met geïntegreerde vloerverwarming.
- Realisatie van een perifeer drainagesysteem ter verlaging van het grondwaterniveau.

In de gang ligt een vloer met Escher-achtige tegels. Uit documentatie blijkt dat deze tegels dateren uit de periode tussen de jaren '30 en '60, terwijl de woning is gebouwd in 1902. Aangezien de tegels niet tot de oorspronkelijke monumentale opzet behoren, worden ze verwijderd. Daarnaast vertonen meerdere tegels breuken en beschadigingen, waardoor het technisch niet mogelijk is om ze zorgvuldig uit te nemen en opnieuw te plaatsen. Vanwege zowel de beperkte monumentale waarde als de fysieke staat van de tegels, is herplaatsing niet haalbaar.

4.5 Verwijderen tussenmuur en plaatsen draagbalk

Ten behoeve van het verbeteren van de functionele indeling van het huis, wordt de tussenmuur tussen de keuken en de woonkamer verwijderd (zie bijlagen). Dit maakt de ruimte lichter, ruimtelijker en meer in lijn met hedendaags woongebruik. Om de draagconstructie te waarborgen wordt een stalen draagbalk geplaatst, op basis van een constructieberekening. De wijziging is reversibel, heeft geen invloed op monumentale interieurelementen en wordt uitgevoerd met respect voor bestaande zichtlijnen, vloeren en plafonds. Belangrijk om hierbij op te merken is dat de keuken zich bevindt in een latere aanbouw van het oorspronkelijke pand, en daarmee niet valt onder de beschermde monumentale onderdelen van de woning.

4.6 Verplaatsen badkamer naar eerste etage

De bestaande badkamer bevindt zich momenteel op de begane grond, in de nieuw geplaatste aanbouw uit 2021 aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte valt buiten de beschermde monumentale onderdelen van het oorspronkelijke pand. De badkamer in deze aanbouw wordt volledig verwijderd. Op deze locatie wordt een bijkeuken gerealiseerd, voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting en een apart toilet. Deze nieuwe invulling blijft binnen de contouren van de recente aanbouw en heeft geen invloed op het monumentale casco van het hoofdgebouw. Ter vervanging wordt een nieuwe badkamer aangelegd op de eerste verdieping, in de ruimte aangeduid als slaapkamer 3 op de bijgevoegde plattegrond. De nieuwe badkamer past binnen de bestaande structuur van het pand en vereist geen aanpassing van monumentale wanden of dragende elementen. Het benodigde leidingwerk wordt zodanig aangelegd dat geen afbreuk wordt gedaan aan monumentale onderdelen, en wordt weggewerkt in vloer- en wandconstructies die reeds eerder zijn aangepast of die geen monumentale status hebben.

4.7 Schilder- en voegwerk

Alle bestaande en eventueel te vernieuwen houten kozijnen, ramen, deuren, boeidelen en de zijwangen van de dakkapel worden na herstel of vervanging geschilderd in exact dezelfde kleurstelling als de huidige. De kleur is bepaald op basis van aanwezige kleurrestanten op bestaande onderdelen. Dit betreft specifiek de authentieke Sikkens-kleuren

Monumentengroen (N0.15.10) en Mergelwit (G0.05.85), die kenmerkend zijn voor monumentale houtconstructies. Voor de afwerking wordt gebruikgemaakt van verf die geschikt is voor monumentale houtconstructies. De schilderwerkzaamheden zijn noodzakelijk voor onderhoud, bescherming tegen weersinvloeden en het behouden van de historische uitstraling van het pand.

Daarnaast worden op meerdere plaatsen de gevelvoegen opnieuw uitgevoerd, vanwege zichtbaar achterstallig onderhoud en beginnende scheurvorming. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande voegwijze en materiaaltoepassing, met behoud van het gevelbeeld en in overeenstemming met de monumentale waarden van het pand.

Slot

Ik kijk uit naar een inhoudelijke terugkoppeling, zodat ik – indien nodig – aanvullende informatie kan aanleveren of onderdelen kan bijstellen. Mijn voorkeur gaat ernaar uit om, zodra ik op 26 augustus 2025 de sleutel ontvang, te kunnen starten met de uitvoering van de werkzaamheden in goed overleg en met toestemming van de gemeente.

Ik dank u bij voorbaat voor uw beoordeling en de verdere samenwerking.

Bijlagen

- I. Plattegrond huidige en nieuwe situatie**
- II. Bouwtechnische tekeningen gevel huidige en nieuwe situatie**
- III. Toelichting detail omfrezing kozijnen en ramen**
- IV. Kadastrale gegevens**
- V. Foto's woning huidige staat**
- VI. Bouwkundig rapport d.d. 10 juni 2025**
- VII. Toelichting historische waarde**

Bouwkundig Rapport



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT Oegstgeest**



Perfectkeur





Perfectkeur

Adres

Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Postbus

Postbus 38, 3340 AA
Hendrik-Ido-Ambacht

Website

www.perfectkeur.nl

E-mail

klantenservice@perfectkeur.nl

Alstublieft

Op 10 juni 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Oude Rijnzichtweg 5. Dat heb ik met veel genoegen en naar beste kunnen en weten gedaan. De resultaten van mijn bevindingen en adviezen vindt u terug in dit volledige bouwkundige rapport. Deze voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwkundige staat vast te leggen.

Ons bedrijf is vooruitstrevend en altijd gericht om onze klanten optimaal van de juiste informatie te voorzien. Daarom hebben we een nieuwe standaard ontwikkeld voor een bouwkundige keuring. De kwaliteit van het door de inspecteur uitgevoerde onderzoek blijft minimaal gelijk, maar het verschil zit in de rapportage van de door ons opgenomen bevindingen. In plaats van één omvangrijk en gedetailleerd rapport, ontvangt u nu allereerst een overzichtelijke samenvatting met alle geconstateerde gebreken en risico's. Daarnaast krijgt u een volledig, uitgebreid en vernieuwd bouwkundig rapport. Dit rapport ligt nu voor u.

Dit bouwkundig rapport is een zeer uitgebreid document. Naast gebreken en inschatting van risico's, krijgt u inzicht in de bouwkundige staat van het object, met daarbij interessante informatie en onderhoudstips. Dat maakt ons bouwkundig rapport een veelzijdige informatiebron. Deze kunt u gebruiken in het kader van uw onderzoeks- of meldingsplicht bij de aan- of verkoop van een woning. Als extra bijkomstigheid informeert het rapport u ook over de te verwachten, niet reguliere, onderhoudskosten in de komende jaren.

Ik bedank u hartelijk voor het vertrouwen dat u in ons heeft gesteld en vertrouw erop de door mij uitgevoerde inspectie uw verwachtingen overtreft.

Heeft u toch nog vragen over de uitgevoerde bouwkundige keuring, stelt u deze dan gerust door een mail te sturen naar klantenservice@perfectkeur.nl.

Met vriendelijke groet,

 J





Perfectkeur

Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

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

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG



Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever [REDACTED]

Adres opdrachtgever [REDACTED]

Telefoonnummer 06 [REDACTED]

Objectgegevens

Adres Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT Oegstgeest

Type Eengezinstussenwoning

Bouwjaar 1902

Bewoning Bewoond

Verantwoording

Bouwkundig inspecteur [REDACTED]

Rapportnummer / versie 497984

Inspectiedatum 10 juni 2025

Rapportagedatum 10 juni 2025

Geautoriseerd door Kwaliteitsmanagement



Informatie vooraf

Scope van de bouwkundige keuring

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

Uitsluitingen

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

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

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

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

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

Leeswijzer

Hoofdgroepen

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

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

Nader onderzoek (NO)

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

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

Bevindingen en gebreken

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

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

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

Extra (onderhouds) informatie

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

Bijzonderheden vooraf

Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

Aanwezig tijdens inspectie

Vertegenwoordiger koper

Verkoper

Weersomstandigheden

Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is er (veel) regen.

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde: Lekkage boven kozijn achter begane grond en kozijn eerste verdieping voorzijde

Nader onderzoek

Toelichting

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

Inschatting risico's

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

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

Aanbevolen nader onderzoek

Risico	Hoofdgroep	Onderdeel
	Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Waterkerende voorziening, Afwijkende situatie
	Interieur	Binnenwanden

Kostenoverzicht

Hoofdgroep	Directkosten		Termijnkosten	Totaalkosten
	0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 - 5 jaar	
Fundering				
Kruipruimte en begane grondvloer				
Gevels en kozijnen				
Daken en goten				
Installaties, elektra, water en gas				
Verwarming en ventilatie				
Keuken en sanitair				
Interieur				
Bijgebouwen				
Subtotaal	€		€	
Totaal		€		

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

Toelichting

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

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

Kostenoverzicht NHG

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

	Directkosten	Termijnkosten	Totaalkosten
Totaal	€		

Bevindingen en gebreken

Fundering

Fundering op staal / vaste grond

De Fundering of het fundament is dat deel van een gebouw of constructie dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten, zoals nuttige belasting, sneeuw, winddruk, enzovoorts, worden overgedragen op de draagkrachtige ondergrond.

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

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

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

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

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

Fundering op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten.

Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij op staal gefundeerde objecten kan het voorkomen dat er verhoogde risico's op verz(w)akkingen in de bodemstructuur aanwezig zijn. Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodemstructuur is niet uitgevoerd.

Bevindingen

Fundering op staal / vaste grond

Risico inschatting van de fundering

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



Kruipruimte en begane grondvloer

Toegankelijkheid

Een kruipruimte is niets anders dan een kleine ruimte tussen de fundering van het huis en de begane grond vloer. Deze ruimte is meestal tussen de 50 en 80 centimeter hoog. Je kunt er dus zoals het woord al zegt net doorheen kruipen. De kruipkelder is meestal niet gemakkelijk te bereiken.

Bevindingen

Toegankelijkheid

NW

Kruipruimte

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

Ter info



Bevindingen en gebreken

Gevels en kozijnen

Gevelopbouw

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

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

Kozijnen

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

Beglazing

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

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

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

Muurafdekkers

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

Rollagen, lateien & metselwerk

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

Waterkerende voorziening

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



Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

voor en achter

De gevelankers

De gevelankers dienen te worden onderhouden, het aanwezige roest en oude verflagen verwijderen. Roestend ijzer gaat uitzetten, er ontwikkelen zich tevens enorme krachten die zelfs scheurvorming in metselwerken of gevels kunnen doen ontstaan.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



voor

Scheurvorming

Er is scheurvorming aanwezig in de balustrade. 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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



voor

Voegwerk

Het voegwerk verkeert deels in een matige tot onvoldoende conditie. Er zijn meerdere gebreken opgemerkt. De technische levensduur van de voeg is aan het verstrijken. De gebreken dienen te worden hersteld.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



Rollagen, lateien & metselwerk

Metselwerk - en achter

Conditie van de rollaag

Het metselwerk boven het kozijn dat als latei en dragende constructie fungeert, vertoont gebreken die hersteld dienen te worden om de stabiliteit te waarborgen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



Muurafdekkers

Beton

Betonschade

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

Beoordeling: **Goed**



Beton - voor en achter

Gevel 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): €



Waterkerende voorziening

Beton - voor

Conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk van dit onderdeel laat los of is deels niet meer aanwezig. Onderhoud dient te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Raamdorpelstenen

Conditie van de waterkerende voorziening

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

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen - Soort materiaal

Hout (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Hout (kozijn) - voor, achter en rechts

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): €



Hout (kozijn) - en achter

Montage van de kozijnen

De montage / bevestiging is niet conform de voorschriften (normen) uitgevoerd. Hierdoor kunnen niet zichtbare of niet voorziene problemen, lekkages en/of een onbedoelde vocht intreding ontstaan. Het herplaatsen van de bedoelde kozijnen zou de meest ideale oplossing zijn, kosten voor dit herplaatsen zijn niet opgenomen in deze begroting, vooralsnog gaan wij ervan uit dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft en bent u bij deze geïnformeerd over eventuele risico's.

Ter info



Kozijnen - Beglazing

Dubbelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Enkelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Glas in lood

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen - Schilderwerk

voor en achter

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):



Bevindingen en gebreken

Daken en goten

Dak hoofdgebouw

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

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

Dakbedekking

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

Dakbeschot

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

Dakconstructie

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

Isolatie

Isoleren bestaat uit het afzonderen of afsluiten van een compartiment of een verblijf. In het geval van thermische isolatie betekent dit dus dat er een scheidingslaag aan wordt gebracht met een lage warmteweerstand (slechte warmtegeleiding) tussen een koude- en het warmtefront. Een bouwkundige keuring geeft geen inzichten in de eventueel toegepaste isolatie en of dit correct is uitgevoerd.

Waterkerende voorziening

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

Dak van aanbouw

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

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

Waterkerende voorziening

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

Dakdoorvoeren

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

Dakkapel

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

Zijwangen / boeiborden

Zijwangen zijn de zijanten van een dakkapel. Deze kunnen onder meer gemaakt zijn van hout, kunststof, zink en zelfs van glas. Zijwangen zorgen ervoor dat wind en regen niet door de zijkant van je dakkapel heen gaan. De zijwangen worden in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Goten

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

Hemelwaterafvoeren

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

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

Overstek / boeiboorden

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

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

Schoorsteen

Een schoorsteen is een gemetseld kanaal waardoor rook en/of verbrandingsgassen worden afgevoerd tot buiten het dakvlak. Het functioneren en/of het onderhoud van het kanaal is niet gecontroleerd. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen - en rechts

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): €



Niet te inspecteren - en links

Dakinspectie niet mogelijk

Tijdens het onderzoek is het dak niet of onvoldoende geïnspecteerd. De oorzaken hiervoor kunnen uiteenlopend zijn, zoals de hoogte van het dak, de afwerking van de kiezellaag of de aanwezigheid van water op het dak. Hierdoor kan er geen oordeel worden gegeven over de opbouw en de algehele conditie van het dak. Daarnaast zijn ook eventuele voorzieningen, zoals dakdoorvoeren, schoorstenen en vergelijkbare elementen, niet of slechts zeer beperkt geïnspecteerd.

Ter info



Dak hoofdgebouw - Dakbeschot

Hout (dakbeschot)

Conditie

Het dakbeschot van het hoofddak verkeert in een toereikende conditie. Er zijn geen gebreken aan dit deel van het dak opgemerkt. Het dakbeschot is (voor zover dit waarneembaar was) deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is in de meeste gevallen, i.v.m. de afwerkingen onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling: **Goed**



Hout (dakbeschot)

Conditie dakbeschot

Er zijn tijdens de inspectie geen gebreken opgemerkt. Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren. Er is geen doorzadeling zichtbaar.

Beoordeling: **Goed**



Hout (dakbeschot)

Folie / bitumen op dakbeschot

Over het dakbeschot is een folie aangebracht, waardoor het dakbeschot niet te inspecteren is. Een niet ventilerende folie vormt een risico op condensvorming, indien de kap aan de binnenzijde is of wordt geïsoleerd.

Ter info



Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

Hout - en achter

Niet actieve houtworm

In de constructie zijn oudere sporen van niet actieve hout aantastende insecten aangetroffen. Geadviseerd wordt om dit de komende jaren nauwlettend te volgen en indien noodzakelijk (preventieve) maatregelen te nemen. Eventuele niet-zichtbare en behandelde (b.v. schilderwerk) delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten. Desgewenst kunt u zich laten informeren door een specialist.

Beoordeling: **Voldoende**



Dak hoofdgebouw - Waterkerende voorziening

Afwijkende situatie - en achter

BW

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Als waterkerende voorziening is een loodervanger op de aansluiting van de muurafdekker en de pannen aangebracht. I.v.m. de onbereikbaarheid tijdens de inspectie wordt geadviseerd om deze waterkerende voorziening te laten beoordelen door een uitvoerende partij.

Beoordeling: **Voldoende**



Overstek / boeiboorden

Hout

Conditie

Er zijn geen gebreken aan de overstekken/ boeiboorden aangetroffen. Het geheel verkeert in voldoende conditie en kan functioneren. Uiteraard dient er wel regulier onderhoud te worden uitgevoerd. Dit onderhoud is afhankelijk van de huidige conditie, het materiaal en de kleur.

Beoordeling: **Goed**



Schilderwerk - en achter

Het schilderwerk

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

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar:



Goten

Zinkwerk

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / deze voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het afschot van de goot is voldoende. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot wel van belang.

Beoordeling: **Goed**



Dakkapel - Dakbedekking

Zinkwerk

Conditie

De dakbedekking van het dak en de randafwerking verkeren in een voldoende conditie. Het geheel is uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen. Tevens jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

Beoordeling: **Goed**



Zinkwerk

Beoordeling van het zinkwerk

Het zinkwerk op het dakvlak is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**

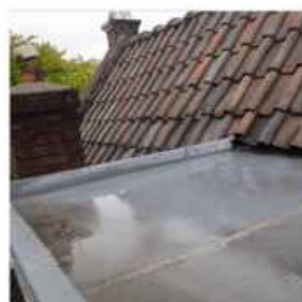


Zinkwerk

Conditie van de soldeernaden

De details van het zinkwerk verkeren in goede conditie. En zijn geen gebreken aangetroffen aan de bevestiging, de soldeernaden en de afwerkingen.

Beoordeling: **Goed**



Dakkapel - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie waterkerende voorzieningen

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

Beoordeling: **Goed**



Lood

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld. Controleer het loodwerk regelmatig en eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**

Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

Zinkwerk

Conditie van de zijwangen

Er zijn geen gebreken aan de zijwangen van de dakkapel aangetroffen. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Beoordeling: **Goed**



Zinkwerk

Conditie zinkwerk

Het zinkwerk van dit onderdeel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**

Dakdoorvoeren

Dakdoorvoeren

Conditie van de doorvoer

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

Beoordeling: **Goed**



Schoorsteen

Metselwerk - en rechts

Gebreken aan loodwerk

Lood van de schoorsteen heeft niet nader benoemde gebreken waardoor er vochtdoorslag/lekkage is ontstaan. Herstel dient te worden uitgevoerd om (meer) gevolgschade te voorkomen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Dak van aanbouw - Dakbedekking

Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Het dak van de aanbouw is voorzien van kunststof vlonderdelen en bereikbaar via een buitentrap. Het geheel is niet professioneel aangebracht en voldoet niet aan de daarvoor geldende veiligheid regelgeving. Geadviseerd wordt de vlonderdelen en de trap te verwijderen. Hiervoor worden geen kosten in de rapportage opgenomen.

Beoordeling: **Voldoende**



Bitumen

BW

Algehele conditie van dit materiaal

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

Beoordeling: **Goed**



Bitumen

BW

Conditie van de randstroken en kantafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**



Dak van aanbouw - Waterkerende voorziening

Lood - en achter

Conditie van het lood

De loodstroken verkeren (deels) in onvoldoende staat en de technische levensduur is bereikt. Indien er momenteel geen actieve lekkages zijn, kan het vervangen van de loodstroken mogelijk nog even worden uitgesteld. Echter, het is raadzaam om rekening te houden met het vervangen van de loodstroken, gezien het verhoogde risico op lekkage en de mogelijke gevolgschade.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar:



Hemelwaterafvoeren

en achter

Conditie van de HWA (regenpijp)

De hemelwaterafvoeren verkeren niet in optimale conditie of ontbreken geheel. Op korte termijn dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van (delen of onderdelen) van deze afvoeren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd):



Bevindingen en gebreken

Installaties, elektra, water en gas

Elektra

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

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

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

Aardlek

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

Randaarding

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

Gas

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

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

Riolering / afvoer

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

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

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

Veiligheidsinstallatie

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

Water

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

Bevindingen

Water

Conditie watervoorziening

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

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

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

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

Beoordeling: **Goed**



Functioneren van de aardlekschakelaar

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

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

Ter info



Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

De groepenkast is een ouder systeem, maar kan functioneren. In verband met de huidige wensen en minimale normen is het advies deze groepenkast bij een modernisering van de woning te vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar:



Elektra - Randaarding

Controle van randaarding (steekproef)

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

Beoordeling: **Goed**



Elektra - Systeem

Conditie van het systeem:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.

Beoordeling: **Goed**



Gas

De conditie van de installatie

Er zijn geen gebreken aan het gassysteem aangetroffen. De beoordeling is beperkt, maar wordt, voor zover zichtbaar, zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd.

Beoordeling: **Goed**



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

Veiligheidsinstallatie - CO melder

Koolmonoxide

Wanneer de koolmonoxidemelder in dezelfde ruimte als het toestel staat, dan moet de koolmonoxide melder op het plafond worden geïnstalleerd, op tenminste 30 cm afstand van elke muur of van welk ander obstakel dan ook. Als de melder op de muur wordt gemonteerd, moet deze hoger dan iedere deur of raam en op minstens 15 cm van het plafond geïnstalleerd worden. Als de melder wordt geïnstalleerd in een ruimte met een schuin- of puntplafond, moet deze minstens 1 meter lager worden bevestigd dan het hoogste punt in de ruimte, zolang dit hoger is dan alle aanwezige ramen en deuren. Als de melder in een kamer hangt die ver verwijderd is van het toestel, moet de melder zich bevinden in de ruimte waar de bewoners zich bevinden. Een melder moet op minstens 2 meter van het brandstof verbruikend toestel worden geïnstalleerd.

Ter info



Riolering / afvoer

Niet zichtbaar

NW

Conditie van het riool

De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen onderzoek aan het geheel is uitgevoerd. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal of de conditie daarvan.

Ter info

Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

Natuurlijke ventilatie

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

Verwarmingssysteem

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

CV ketel

Een cv-ketel of voluit centrale verwarmingsketel is het onderdeel van een centrale verwarmingsinstallatie dat voor warm water zorgt waarmee de verblijven in een pand verwarmd worden. Dit systeem wordt de centrale verwarming genoemd. Een combiketel zorgt tevens voor het warme tapwater in een woning.

Bevindingen

Verwarmingssysteem - CV ketel

Druk

De druk op het CV systeem is laag. De oorzaak is niet te achterhalen. Het systeem dient in ieder geval te worden bijgevuld.

Ter info



Onderhoud

Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Deze CV ketel is aantoonbaar gekeurd, conform de Gasketelwet. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De keuringssticker is aanwezig.

Beoordeling: **Goed**



Situatie rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging en/of er is foutief materiaal gebruikt en/of er ontbreken zaken rondom de rookgasafvoer en/of luchttoevoer. Dit is een verhoogd risico voor de veiligheid en gezondheid.

De gehele installatie dient door een gecertificeerd installateur gecontroleerd te worden en indien nodig hersteld. Dit dient uitgevoerd te worden conform de normen van de Gasketelwet. De uiteindelijke kosten kunnen afwijken door mogelijke aanwezigheid van overige gebreken.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 5 jaar en heeft zijn technische levensduur (van ca. 15 jaar) nog niet bereikt. Deze kan met regulier onderhoud nog wel even mee.

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Radiatoren

De conditie van de radiatoren

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

Beoordeling: **Goed**



Afsluiters

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

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Expansievat

Expansievat niet kunnen inspecteren

Ten tijde van de inspectie is het niet mogelijk het expansievat te inspecteren. Klinkt het expansievat vol aan de onderzijde, dan is het rubber lek en zal het expansievat moeten worden vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**

Verwarmingssysteem - Leidingwerk

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Binnenmilieu - Elektrische ventilator

Functioneren van de elektrische ventilator

De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren voldoende. Er zijn geen gebreken waargenomen. Voor zover waarneembaar en hoorbaar verkeren ook de lagers e.d. nog in een goede conditie. Er is geen direct geluidsoverlast.

Beoordeling: **Goed**



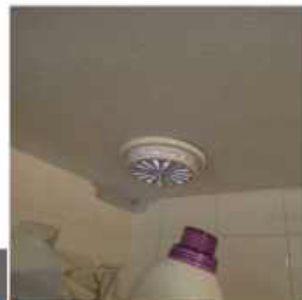
Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

Ventilatie voorzieningen

De badkamer is tevens voorzien van een natuurlijke ventilatie. Deze is echter naast de elektrische afzuiging geplaatst. De natuurlijke afzuiging beïnvloedt de elektrische afzuiging negatief. Voor een optimale werking van de elektrische afzuiging wordt geadviseerd de natuurlijk ventilatie af te dichten.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar:



Bevindingen en gebreken

Keuken en sanitair

Badkamer

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

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

Keuken

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

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

Bevindingen

Badkamer - Vloer

Begane grond - Tegelwerk

De conditie van de vloer

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Wanden

Begane grond - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

De afwerking is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit onvoldoende vast en de hechting is onvoldoende. Er zijn diverse (overige) gebreken. De benoemde herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



Begane grond - Tegelwerk

Gescheurd tegelwerk aanwezig

Er is schade en/of scheurvorming geconstateerd in het tegelwerk. Dit kan te maken hebben met de werking en zetting van materialen en/of muren. De tegels met barsten kunnen worden vervangen. Indien deze niet in een watergebied zitten, kunnen de tegels gehandhaafd blijven. Het is verstandig om alert te zijn op uitbreiding van deze scheurvorming in tegels. Indien dit zich verder blijft uitbreiden, kunt u een nader onderzoek overwegen om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.

Beoordeling: **Voldoende**



Begane grond - Tegelwerk

Vocht gemeten

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd):



Badkamer - Kitafwerkingen

Begane grond

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):



Badkamer - Wasbak

Begane grond

Wasbak aanwezig

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Bad

Begane grond

De conditie van het bad

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

Beoordeling: **Goed**



Badkamer - Toiletpot

Begane grond

Bevinding toilet

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

De bevestiging van de toiletpot

Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletpotten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletpotten de afdichting aan de onder en achterzijde regelmatig controleren.

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Doorspoeling van het toilet

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

Beoordeling: **Goed**



Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Functioneren van hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Begane grond

Kitafwerkingen

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

Beoordeling: **Goed**



Wasbak

1e Verdieping

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Bevindingen en gebreken

Interieur

Binnenwanden

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

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

Plafonds

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

Trappen

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

Vloeren (constructief)

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

Bevindingen

Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



1e Verdieping - Hout

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat (een deel van) de vloer afloopt of verzakt is, wat niet ongebruikelijk is bij oudere woningen. De genoemde gebreken zijn niet van een dermate ernstige aard dat er problemen met de vloer worden verwacht. Deze situatie kan gehandhaafd blijven.

Ter info



Vloeren (constructief)

Zolder - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**

Vloeren (constructief)

Begane grond - Afwerkingen - voor en achter

Gebreken aan tegelvloer

Er zijn gebreken aan de vloertegels opgemerkt. Eventueel kan herstel worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Begane grond - Beton

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**

Begane grond - Hout

Vloer

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

Beoordeling: **Goed**



Binnenwanden

Interieur algemeen

NO



De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeenvoor

NO



Oude sporen van vocht

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

Ter info



Interieur algemeen en achter

NO



Sporen van vocht

In het object / constructie en/of wand(en) is een verhoogd percentage vocht aangetroffen. De oorzaak is tijdens inspectie niet te achterhalen. Om de precieze oorzaak vast te stellen is een nader onderzoek noodzakelijk. Na het onderzoek kunnen de kosten voor herstel berekend worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Interieur algemeen en achter

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**



Interieur algemeen

NO



Voorzetwanden

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

Ter info



Plafonds

Interieur algemeen - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen - Stucwerk

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling: **Goed**



Kozijnen

Interieur algemeenvoor

De conditie binnendeuren

In de woning is er één, of zijn er meerdere deuren die niet goed sluiten. Klein onderhoud en herstel dient uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Voldoende**

1 - 5 jaar:



Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen

Schilderwerk van kozijnen

De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Goed**



Trappen - Trappen en leuning

Interieur algemeen - Hout

De conditie van de trap

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

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen - Hout

Balustrade / trapleuning

De balustrade / trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Bijgebouwen

Bevindingen

Gevelopeningen - Schilderwerk

Bijgebouw -

Schilderwerk van de kozijnen

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



Gevelopeningen - Beglazing

Bijgebouw - Enkelglas

Conditie

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

Beoordeling: **Goed**



Gevelopeningen - Kozijn

Bijgebouw - Hout (kozijn)

Dorpels in straatwerk / grond

Kozijndorpels en/of kozijnonderdelen liggen onder het maaiveld c.q. de straat of tuinafwerking. Hierdoor wordt het kozijnhout belast en kan vocht optrekken (capillair) in het kozijnhout. Dit is uiteraard geen gewenste situatie. Het kozijnhout dient vrij te zijn van en dus niet in contact te staan met materialen zoals grind, grond, zand en dergelijke. Dit gebrek dient spoedig te worden hersteld. De kozijnonderdelen dienen geheel 'vrij' te kunnen ventileren aan de buitenzijde van het gebouw.

Ter info



Bijgebouw - Hout (kozijn)

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: **Voldoende**

1 - 5 jaar: €



Bijgebouw - Hout (kozijn)

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling: **Goed**



Beperkt of niet waarneembaar

Er zijn situaties en omstandigheden waarin zaken niet visueel waarneembaar zijn. Dit kan zijn door aanwezigheid van wand-vloerbekleding etc., maar ook omdat de hoogte van het dak een goede inspectie niet toeliet.

In dit rapport wijzen wij u op de onderdelen waarvan wij hebben geconstateerd dat deze beperkt of niet waarneembaar zijn. Zodoende kunt u een keuze maken om hier een voorbehoud voor te maken of meer informatie over dit onderdeel te vragen aan de huidige eigenaar.

Hoofdgroep	Onderdeel	
Kruipruimte en begane grondvloer	Toegankelijkheid	NW
Daken en goten	Dak van aanbouw, Dakbedekking, Bitumen	BW
Installaties, elektra, water en gas	Riolering / afvoer, Niet zichtbaar	NW

Let op: als de inspecteur een relevant risico vermoedt, zal hij een ander onderzoek adviseren. Echter, er kunnen zich situaties voordoen dat een inspecteur een onderdeel niet kan inspecteren, maar ook niet kan beoordelen of een nader onderzoek noodzakelijk of gewenst is. Wij adviseren u wel om de impact van de beperkt of niet waarneembare onderdelen te toetsen op www.perfectkeur.nl/naderonderzoek. Zodoende kunt u een verantwoorde keuze maken of extra onderzoek wilt laten doen, of dat u de mogelijke gevolgen aanvaard.

Extra (onderhoud) informatie

In dit hoofdstuk geven wij u adviezen en tips over onderhoudsaspecten, achtergrondinformatie en aandachtspunten van het door ons gekeurde object. Dit betreft ook de door ons geïnspecteerde materialen. Deze informatie is toegespitst op dit object en daarom is dit rapport ook als naslagwerk te gebruiken bij toekomstig onderhoud.

Daken en goten

Goten

Zink is een natuurlijk materiaal, wat betekent dat het door invloeden van de temperatuur kan gaan krimpen en uitzetten. Daarom zijn uitzetnaden nodig bij de montage van dit materiaal.

Overstek / boeiboorden

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 á 5 jaar noodzakelijk.

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.

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

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.

Gevels en kozijnen

Beglazing

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

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

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

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

Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid. Zodra vervanging of herstel van enkel glas in lood aan de orde is, zou u dit kunnen overwegen.

Glas in lood is een glasvlak bestaande uit verschillende stukken glas in een frame van lood. Glas in lood werd vroeger gemaakt omdat een glasplaat uit één stuk glas niet kon worden gemaakt.

Metselwerk

Roestende kozijnankers kenmerkt zich vaak door gescheurde stenen en/of naar voren gedrukt metselwerk op de plaats waar ankers in het metselwerk zitten. Het is in dit soort gevallen nodig om een gedeelte van het metselwerk te verwijderen en de ankers te vervangen. Indien de kozijnankers geen functie meer hebben dan is verwijderen de beste optie.

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

Deze schade is beperkt en niet constructief. Om inwateren e.d. te voorkomen dient herstel worden uitgevoerd. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.

Muurafdekkers

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 à 5 jaar noodzakelijk.

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

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.

Rollagen, lateien & metselwerk

Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken of roesten en uitzetten, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk. Als dit mocht blijken tijdens het herstel, dient u rekening te houden met sterk oplopende kosten om dit herstel uit te voeren c.q. de stalen balk achter het metselwerk te vervangen.

Soort materiaal

Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

Bij nieuw houtwerk alle zijden minimaal tweemaal behandelen. De zichtbare zijde driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

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

Interieur

Kozijnen

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

Keuken en sanitair

Kitafwerkingen

Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Verwarming en ventilatie

CV ketel

In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat na 2026 de gasgestookte CV-ketel niet meer vervangen mag worden voor een nieuwe CV-ketel. Het alternatief zou een hybride warmtepomp, warmtenet-aansluiting of een volledig elektrische warmtepomp zijn.

In 2024 besloot het kabinet dat dit verbod vervalt. Neem voor een afweging op de langere termijn de mogelijke afbouw van gasgestookte apparaten wel mee bij uw vervangingsbeslissing.

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

Bijgebouwen

Kozijn

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

Schilderwerk

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.



Overige diensten

Onderzoek en advies

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



Energie Bespaar Advies

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



Funderingsonderzoek

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



Asbestinventarisatie

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



Betonrot Inspectie

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



Onderhoudsplan voor uw VvE

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

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

Aansprakelijkheid

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam	[REDACTED]	Bedrijf	Perfectkeur B.V.
Adres	[REDACTED]	Adres	Pruimendijk 137
Postcode/plaats	[REDACTED]	Postcode/plaats	2989 AH Ridderkerk
Telefoon	06 [REDACTED]	Telefoon	078-6849750
		Naam inspecteur	[REDACTED]
		Nummer KvK	24397277
		Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Oude Rijnzichtweg 5	Datum inspectie	10 juni 2025
Postcode/plaats	2342 AT Oegstgeest	Geautoriseerd door	Kwaliteitsmanagement
Woningtype	Eengezinstussenwoning		
Bouwjaar (indicatie)	1902		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€	[REDACTED]	
Totaal verdiepingen	€		
TOTAAL WONING	€		
Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:		€ [REDACTED]

OPMERKINGEN

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

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



Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

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

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

OPMERKINGEN

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

Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 3)

Programma van eisen en aanbevelingen

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

Bouwkundig rapport NHG

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

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

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

Samenvatting

Gebreken en risico's



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

**Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT Oegstgeest**



Perfectkeur



Perfectkeur

Adres

Pruimendijk 137
2989 AH Ridderkerk

Postbus

Postbus 38, 3340 AA
Hendrik-Ido-Ambacht

Website

www.perfectkeur.nl

Opdrachtinformatie

Opdrachtgegevens

Inspectiedatum 10 juni 2025

bouwkundig rapport
nummer 497984

Datum samenvatting 10 juni 2025

Objectgegevens

Adres Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT Oegstgeest

Type Eengezinstussenwoning

Bouwjaar 1902

Inhoudsopgave

Inleiding

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Geconstateerde gebreken

- Gevels en kozijnen
- Daken en goten
- Verwarming en ventilatie
- Keuken en sanitair
- Interieur

Beperkt of niet waarneembaar

Hoe nu verder

Overige diensten



Inleiding

Alstublieft

Op 10 juni 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Oude Rijnzichtweg 5. 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 497984. 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 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
	Daken en goten	Dak hoofdgebouw, Waterkerende voorziening, Afwijkende situatie
	Interieur	Binnenwanden

Kostenoverzicht

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

Hoofdgroep	NO	Directkosten		Termijncosten	Totaalkosten
		0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 - 5 jaar	
Gevels en kozijnen					
Daken en goten	✓				
Installaties, elektra, water en gas					
Verwarming en ventilatie					
Keuken en sanitair					
Interieur					
Bijgebouwen					
Subtotaal		€	0	€	
Totaal			€		

Toelichting

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

Geconstateerde gebreken

Gevels en kozijnen

Gevelopbouw - Metselwerk

voor en achter

De gevelankers

De gevelankers dienen te worden onderhouden, het aanwezige roest en oude verflagen verwijderen. Roestend ijzer gaat uitzetten, er ontwikkelen zich tevens enorme krachten die zelfs scheurvorming in metselwerken of gevels kunnen doen ontstaan.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Muurafdekkers

Beton - voor en achter

Gevel 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): €



Waterkerende voorziening

Beton - voor

Conditie van het schilderwerk

Het schilderwerk van dit onderdeel laat los of is deels niet meer aanwezig. Onderhoud dient te worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Kozijnen - Schilderwerk

voor en achter

De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Kozijnen - Soort materiaal

Hout (kozijn) - voor, achter en rechts

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): €



Daken en goten

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen - en rechts

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): €



Schoorsteen

Metselwerk - en rechts

Gebreken aan loodwerk

Lood van de schoorsteen heeft niet nader benoemde gebreken waardoor er vochtdoorslag/lekkage is ontstaan. Herstel dient te worden uitgevoerd om (meer) gevolgschade te voorkomen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Hemelwaterafvoeren

en achter

Conditie van de HWA (regenpijp)

De hemelwaterafvoeren verkeren niet in optimale conditie of ontbreken geheel. Op korte termijn dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van (delen of onderdelen) van deze afvoeren.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Verwarming en ventilatie

Verwarmingssysteem - CV ketel

Situatie rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging en/of er is foutief materiaal gebruikt en/of er ontbreken zaken rondom de rookgasafvoer en/of luchttoevoer. Dit is een verhoogd risico voor de veiligheid en gezondheid.

De gehele installatie dient door een gecertificeerd installateur gecontroleerd te worden en indien nodig hersteld. Dit dient uitgevoerd te worden conform de normen van de Gasketelwet. De uiteindelijke kosten kunnen afwijken door mogelijke aanwezigheid van overige gebreken.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Keuken en sanitair

Badkamer - Kitafwerkingen

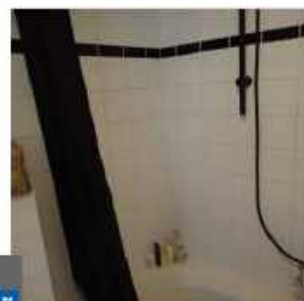
Begane grond

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): €



Badkamer - Wanden

Begane grond - Tegelwerk

Vocht gemeten

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

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €



Interieur

Vloeren (constructief)

Begane grond - Afwerkingen - voor en achter

Gebreken aan tegelvloer

Er zijn gebreken aan de vloertegels opgemerkt. Eventueel kan herstel worden uitgevoerd.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): €

K



Binnenwanden

Interieur algemeen en achter

NO



Sporen van vocht

In het object / constructie en/of wand(en) is een verhoogd percentage vocht aangetroffen. De oorzaak is tijdens inspectie niet te achterhalen. Om de precieze oorzaak vast te stellen is een nader onderzoek noodzakelijk. Na het onderzoek kunnen de kosten voor herstel berekend worden.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Interieur algemeen en achter

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**



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	
Kruipruimte en begane grondvloer	Toegankelijkheid	NW
Daken en goten	Dak van aanbouw, Dakbedekking, Bitumen	BW
Installaties, elektra, water en gas	Riolering / afvoer, Niet zichtbaar	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.

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). 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.

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.



Oude Rijnzichtweg 5, 2342 AT Oegstgeest

Vraagprijs € [REDACTED] kosten koper



Ancora Adviesgroep
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
Fax: 071-4016550
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 15-09-2025
Ons kenmerk: Z/25/219084



Omschrijving

Oude Rijnzichtweg 5, 2342 AT Oegstgeest

Sfeervolle en karakteristieke tussenwoning met een bijzondere gevelpartij, welke bij de gemeente Oegstgeest te boek staat als gemeentelijk monument. Het huis maakt deel uit van een blok van identieke huizen welke omstreeks 1900 gebouwd zijn. In de loop der jaren heeft het huis de nodige aanpassingen ondergaan waarbij diverse originele details bewaard zijn gebleven.

Dit aantrekkelijke huis met een charmant aanzicht, heeft een heerlijk lichte leefruimte, 3 slaapkamers en een achterom naar de beschutte achtertuin, alwaar een trap naar hoger gelegen zonneterras. De doorgang aan de achterzijde van de woning is overkapt. Hier kunt u eventueel uw fietsen stallen.

De woning is centraal gelegen, aan een rustige en groene straat, op fietsafstand van het Centraal Station en de binnenstad van Leiden. Binnen mum van tijd zit je op de A44 en voor ontspanning kun je terecht in het Bos van Wijckerslooth of het gezellige centrum van Oegstgeest.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: Entree, hal met originele plavuizen, lambrisering, meterkast en trap naar de verdieping.

Sfeervolle doorzonkamer met hoge plafonds, houten vloer en ramen met originele glas-in-lood details.

Middels de openslaande deuren aan de achterzijde van de kamer heeft u toegang tot een "groene" zonnige achtertuin welke is gelegen op het zuiden. De keuken en de badkamer bevinden zich in de aanbouw.

De keuken is voorzien van veel kastruimte en diverse apparatuur. In de badkamer treft u een ligbad, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Verdieping: overloop en drie slaapkamers. De twee grootste kamers bevinden zich aan de voor- en achterzijde van de woning. Waarvan er één is voorzien van een kastenwand. Tevens heeft u de beschikking over een praktische bergverlating.

Bijzonderheden / kenmerken:

- bouwjaar: 1902
- energielabel: F
- gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- c.v.-gas verwarmd dmv een Remeha Tzerra HR CW4 combiketel uit 2020
- gemeentelijk monument
- gebruiksoppervlakte wonen: 80 m²
- perceeloppervlakte: 71 m²

Vraagprijs €  kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1902

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	289 m ³
Perceel oppervlakte	71 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	80 m ²
Woonkamer	31 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning
Bijzonderheden	Monument
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	F
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Tzerra CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	690
Tuin breedte (cm)	230
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

















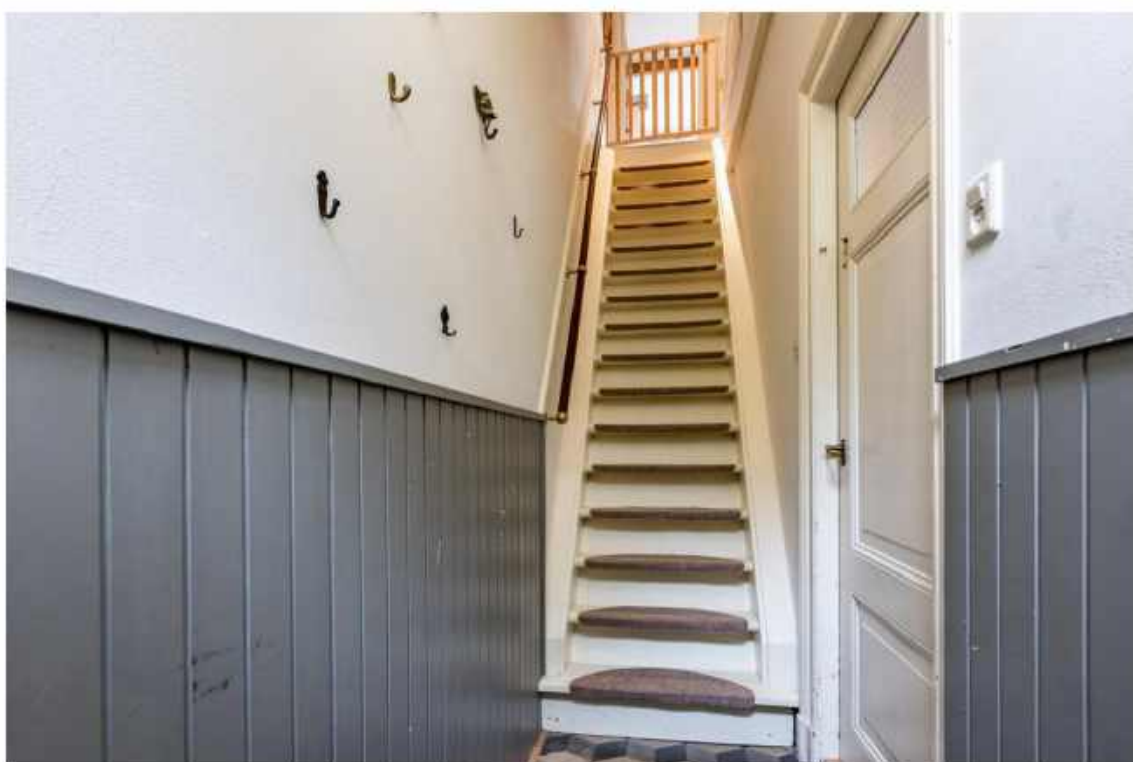
ANCORA

MAKELAARDIJ



Ancora Adviesgroep
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
Fax: 071-4016550
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

















ANCORA

MAKELAARDIJ



Ancora Adviesgroep
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
Fax: 071-4016550
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

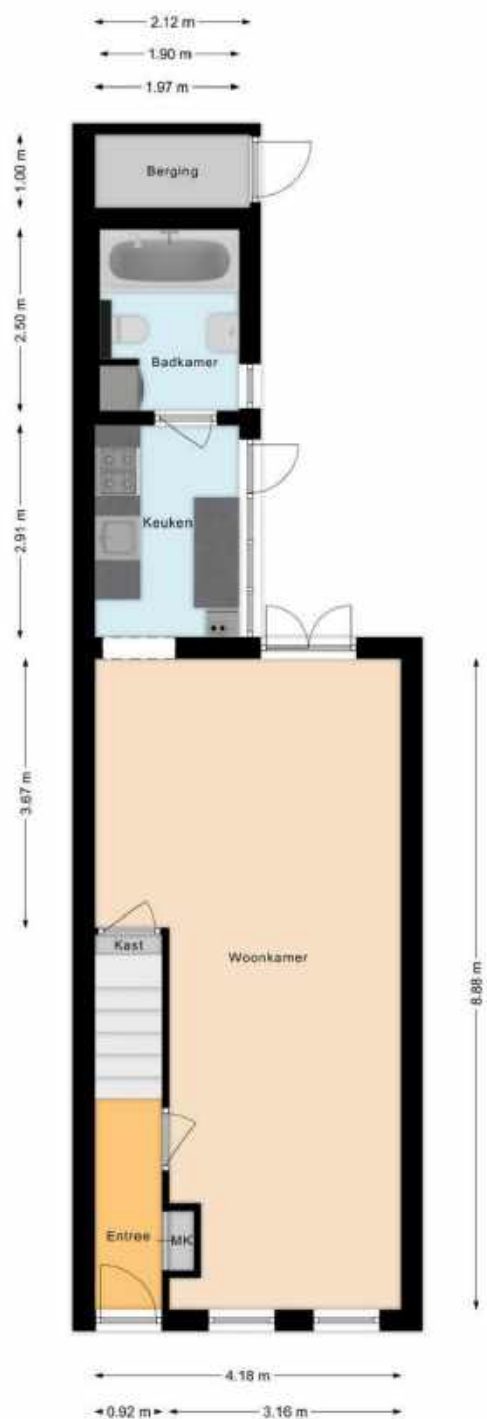




Plattegrond



Plattegrond

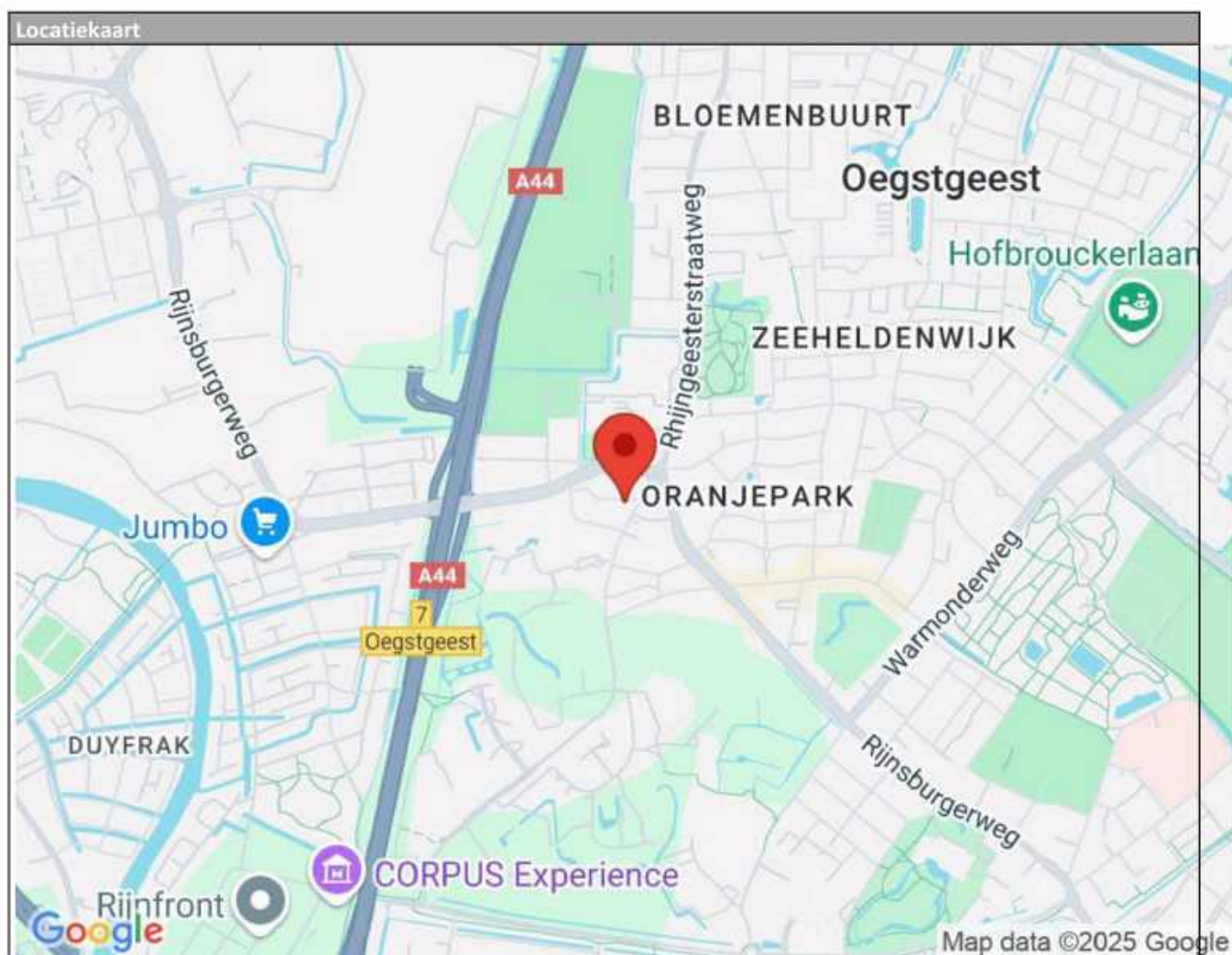


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oude Rijnzichtweg 5
Postcode / plaats	2342 AT Oegstgeest
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- wandplanken keuken	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Olijfplant + kruidenplantjes	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

U hebt via ons kantoor een woning bezichtigd wat nu?

Is dit het huis waar U naar op zoek was?

Nee: Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Wij kunnen dan onze opdrachtgever op de hoogte stellen.

Ja: Neem dan zo spoedig mogelijk contact op met ons kantoor. U krijgt op dat moment tevens te horen of wij nog vrij zijn met het pand. U kunt uw bod uitbrengen onder ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld een bod met een ontbindende voorwaarde voor financiering. Dit houdt in dat wanneer u, binnen een bepaalde periode, de financiering niet rond krijgt, u de koop, zonder kosten, kunt ontbinden.

U kunt ook gebruik maken van de **Ancora combi**. Dat betekent voor u aan-kopen met de bemiddeling van "uw eigen makelaar", evt. verkopen en het afsluiten van een hypotheek tegen een zeer gunstig en voordelig tarief. Wilt u hierover meer weten? Vul dan het bijgesloten antwoordformulier in en stuur dit naar ons kantoor.

Een ontbindende voorwaarde is een onzekerheid voor de verkoper.

Indien de verkoper op een bepaald moment 2 gelijkwaardige, of bijna gelijkwaardige biedingen binnenkrijgt waarvan er één biding is met een ontbindende voorwaarde, kan de verkoper besluiten om de biding te kiezen zonder ontbindende voorwaarde. Er is voor hem dan direct zekerheid dat de koop niet meer kan worden ontbonden, natuurlijk met uitzondering van de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Uw bod wordt in behandeling genomen.

De mogelijke reacties kunnen zijn:

1. Uw bod is te laag en wordt afgewezen. U wordt verzocht, indien u nog interesse heeft, de onderhandeling te starten met een hoger bod.

2. De makelaar gaat namens de verkoper met u of uw eigen makelaar onderhandelen. Dit hoeft niet over de prijs te gaan, dit kan ook betrekking hebben op de opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden of overname roerende goederen en dergelijke.

3. Uw bod wordt door de verkoper geaccepteerd. Let er wel op: een bod van de vraagprijs betekend niet per definitie dat u dan ook de koper bent. De genoemde prijzen zijn slechts een uitnodiging tot onderhandelen of het uitbrengen van een bod. Indien er voor een bepaald pand veel gegadigden zijn, bestaat er de mogelijkheid dat er wordt overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Wanneer er een overeenstemming is tussen partijen over het object, de koopprijs, opleveringsdatum en eventuele voorwaarden wordt er een koopakte opgemaakt.

Wordt een woning gekocht door een natuurlijke persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen 3 dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van 3 dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval 2 werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van 3 dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van 3 dagen kan niet worden uitgesloten.

De bedenktijd is minimaal 3 dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkele dagen verstreken zijn voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnwet van toepassing, waarin staat dat tenminste 2 van de 3 dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn de erkende feestdagen niet meegenomen).

Ondertekende koopakte door koper ontvangen	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Indien u de koop, na acceptatie door de verkoper, en na de bedektijd, alsnog wilt ontbinden kan dit alleen op straffe van een boete van 10% van de koopprijs of een ander in het contract geregeld boetebeding. Dit geldt natuurlijk niet indien u de koop wilt ontbinden door het invoeren van een ontbindende voorwaarde of in geval van wanprestatie van de verkoper.

Er wordt met u een afspraak gemaakt om de koopakte bij ons op kantoor met u te bespreken en te ondertekenen. Na ondertekening door beide partijen zal de originele akte worden doorgezonden naar de (meestal) door de koper gekozen notaris.

Zowel koper als verkoper ontvangen een kopie van de koopakte. Zodra een exemplaar van de getekende koopakte aan koper ter hand is gesteld treedt de 3 dagen termijn in werking. Om zekerheid te verkrijgen ten aanzien van de ingangsdatum van de 3 dagen termijn bent U verplicht om een ontvangstbevestiging te tekenen.

Van de notaris ontvangt u een bevestiging dat de akte is ontvangen en, indien mogelijk, wordt er direct een afspraak gemaakt voor het passeren van de akte (de zgn. "eigendomslevering").

Vóór de levering is het koper toegestaan om de woning te inspecteren. U kunt dan kijken of de woning nog in dezelfde staat is als ten tijde van de bezichtiging. Tevens worden er op dat moment de meterstanden opgenomen.

Voor de koop van een woning heeft u natuurlijk ook een hypotheek nodig.

Voor een berekening en het afsluiten van een hypotheek kunt u ook bij Ancora terecht.

Wij werken nu samen met diverse geldverstrekkers en kiezen daaruit de hypotheek die het beste bij u past.

Laat u bij de koop van een nieuwe woning een koopwoning achter?

Neem dan contact op met ons kantoor voor een verkoopadvies. Natuurlijk is dit gesprek kosteloos en geheel vrijblijvend.

Heeft u na het lezen van al deze informatie nog vragen?

Neem dan gerust contact met ons op.

Een huis kopen doet u immers niet iedere dag!

"Word ik koper als ik de vraagprijs bied?" en "wanneer komt de koop tot stand?"

Dit zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan.

Onderstaand treft u de tien meest gestelde vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten met de daarbij behorende antwoorden.

Vraag & Antwoord

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat U in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. u bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over een weer biedingen.

Als de verkopende partij binnen de daarvoor gestelde termijn een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand te brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), en wanneer dit schriftelijk is vastgelegd in een koopakte dan is er een koop. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Let op: U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is. Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen 3 dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet U een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij Uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper– besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen

7. De makelaar vraagt een "belachelijke" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende goederen bijvoorbeeld– pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt U niet eisen; de verkoper en

verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting U daarover te informeren. Het is verstandig als U serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat Uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar U een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Ancora Makelaardij o.g. kan voor u:

*Een huis verkopen.....
Een huis aankopen.....
Hypotheek regelen.....
Een taxatie maken.....*

*Het zijn allemaal zeer belangrijke zaken.
Te belangrijk om aan een ondeskundige uit te besteden.
Daarom stellen wij ons als NVM makelaar graag aan u voor.....*

Ancora NVM Makelaar:

Dit predikaat is binnen de Nederlandse woningmakelaardij een garantie voor *hoge kwaliteit* en zorgt ervoor dat uw woning *uitgebreid* op de nummer 1 site van Nederland (Funda) wordt gepresenteerd.

Dienstverlening:

Bij de aan- en/of verkoop van woningen neemt Ancora Makelaardij de totale begeleiding op zich, tot en met de overdracht bij de notaris.

Ancora Makelaardij is als geen ander op de hoogte van de lokale (woning)markt en kan de waarde van woningen goed inschatten.

De werkzaamheden van de makelaardij bestaan onder andere uit:

- Bemiddelen bij aankoop
- Bemiddelen bij verkoop
- Bemiddelen bij huur
- Bemiddelen bij verhuur
- Advisering bij onteigening
- Taxaties

GRATIS extra service van Ancora Adviesgroep

Heeft u via onze bemiddeling een woning aangekocht of verkocht dan bieden wij u als extra de volgende gratis diensten aan

- Gratis Verzekerings vergelijking
- Gratis hypotheekberekening

Borden/Biljetten

U kunt de keuze maken of u een te koop bord of een te koop biljet wilt plaatsen.

De borden zijn door de vorm zeer opvallend en door de aangebrachte reflecterende laag op de tuinborden lichten ze op in het donker.

Na het gesprek tussen u en de makelaar

Zodra de makelaar bij u is geweest om alles door te nemen en te bespreken in een vrijblijvend gesprek gaat hij de waarde van uw woning berekenen en brengt vervolgens een advies uit voor de nader door u te bepalen vraagprijs. Uiteraard bent u helemaal vrij om hiermee te doen wat u wilt. U bent niet verplicht uw woning bij ons in verkoop te brengen, hoewel wij u uiteraard graag ten dienste willen zijn.

Indien u besluit de woning bij Ancora in verkoop te brengen

Zodra u heeft besloten u woning via onze bemiddeling te willen verkopen worden alle belangrijke zaken, zoals de vraagprijs en de oplevering vastgesteld. Vervolgens wordt alles in het werk gesteld om te starten met de verkoop. Deze procedure wordt eveneens gevolgd bij het plaatsen van een aankoop opdracht.

Indien u besluit een huis aan te kopen via Ancora**Ancora Financiële Diensten voor een duidelijk hypotheekadvies**

Er zijn momenten in het leven dat uw financiële situatie veranderd, bijvoorbeeld met het kopen van een huis of het verbouwen daarvan. In veel gevallen heeft u hiervoor een hypotheek nodig. Ook voor uw bestaande hypotheek kan het verstandig zijn deze eens tegen het licht te houden. Bij Ancora bent u hiervoor op het juiste adres.

Met een hypotheek gaat u enerzijds verplichtingen aan, anderzijds bouwt u ermee aan een waardevol bezit. Beide aspecten gelden voor een lange reeks van jaren. Des te belangrijker is het dat u bij Ancora uw hypotheek als maatwerk kunt laten regelen en net zo makkelijk weer kunt laten aanpassen als uw persoonlijke- of gezinsomstandigheden veranderen. Bij Ancora kunt u uw hypotheek blijven afstemmen op uw persoonlijke situatie, bestedingspatroon of toekomstverwachtingen.

Daarom heeft u bij Ancora de keus uit een tal van mogelijkheden met betrekking tot de looptijd, uw vermogensopbouw, uw fiscale voordeel en uw uiteindelijke (netto)maandlasten. Ook met de ontwikkeling van die factoren in de toekomst kunt u nu al rekening houden. De hypotheekadviseur van Ancora adviseert u in een persoonlijk gesprek graag om de juiste keuze te maken.

Ancora is onafhankelijk en werkt samen met vele banken en verzekeringsmaatschappijen. U hoeft dus niet te shoppen, dat doen wij voor u.

Neem contact op met onze Erkend Hypotheekadviseur

Tel: 071-4016545

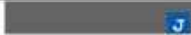
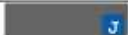
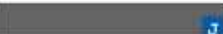
Email: mailbox@ancora.nl

De informatie die u van ons heeft ontvangen is geheel vrijblijvend, de genoemde prijs is slechts een uitnodiging tot onderhandelen of het uitbrengen van een bod. De informatie in deze brochure is naar beste kunnen en weten samengesteld, doch voor de juistheid wordt geen garantie verleend. Dit geldt ook voor opgenomen maten en andere bouwkundige gegevens, deze kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Redengevende omschrijving Oude Rijnzichtweg 3-5-7-9, Oegstgeest

Kerngegevens

Adres	Oude Rijnzichtweg 5, 2342 AT Oegstgeest
Kadastrale gegevens	
X-Y coördinaten	52.17919, 4.46371
Naam Object	
Bouwjaar	1902-1903
Verbouwingen	
Architect/Ontwerper	
Opdrachtgever	
Bouwtijl	neorenaissance
Oorspronkelijke functie	woonhuis
Voormalige functie	
Huidige functie	woonhuis
Typologie	Geschakelde woningen
Datum foto's	06-12-2022
Datum omschrijving	24-01-2023
Opsteller omschrijving	Monumenten Advies Bureau 

	
1. Locatie aanduiding.	2. Zicht op de voorgevel van Oude Rijnzichtweg 5.

Omvang bescherming

De bescherming betreft de gehele woning Oude Rijnzichtweg 5 inclusief de keukenuitbouw. De jonge aanbouw die aansluit op de achterzijde (zuid) van de keukenuitbouw is niet beschermenswaardig.

Historische en ruimtelijke context

De woning Oude Rijnzichtweg 5 werd gebouwd in 1902 als onderdeel van een bouwproject dat in totaal vier geschakelde woningen (Oude Rijnzichtweg 3, 5, 7 en 9) met eigen kap omvatte. Plaatselijk aannemer en meester metselaar [REDACTED] maakte een ontwerp in neorenaissance trant, in opdracht van [REDACTED]. De woningen werden per twee kort na elkaar gebouwd, in 1902 en 1903. De bescheiden woningen, gebouwd voor de hogere arbeidersklasse zijn gesitueerd aan de zuidzijde van de Oude Rijnzichtweg, nabij de aansluiting op de Rhijngeesterstraatweg. De Oude Rijnzichtweg maakte oorspronkelijk deel uit van de Rijnzichtweg (tot 1924 Groene Steeg genaamd), een oude verbindingsweg tussen de Rhijngeesterstraatweg en de Rhijnhofweg. In 1924 werd een deel van de Rijnzichtweg verlegd om aan te kunnen sluiten op de Geversstraat. Het oude verloop van de Rijnzichtweg kreeg de naam Oude Rijnzichtweg.

Beschrijving object

Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en omvat één bouwlaag onder een deels met gesmoorde kruispannen en deels met nieuwe gesmoorde Oud Hollandse pannen gedekt zadeldak. De kap is aan de oostzijde voorzien van een platgedekte ophoging (aansluitend op de kap van nr. 3). In het westelijke dakvlak is een niet oorspronkelijke dakkapel opgenomen. Op de achtergevel sluit een bescheiden eenlaags keuken-aanbouw onder plat dak aan. Hier sluit aan de zuidzijde vervolgens weer een jongere (niet beschermenswaardige) platgedekte aanbouw op aan.

De gevels zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband (de keukenaanbouw in halfsteens verband). Boven de gepleisterde plint is het metselwerk van de voorgevel voorzien van gepleisterde speklagen en in de getoogde segmentbogen boven de gevelopeningen in de eerste bouwlaag en rondboog in de geveltop zijn gepleisterde aanzet- en sluitstenen opgenomen. In de boogvelden is subtiel siermetselwerk aanwezig. De gevelopeningen van de woning bevatten houten invullingen die soms (deels) zijn gewijzigd of vernieuwd.

De naar de Oude Rijnzichtweg gekeerde *voorgevel* (noord) is uitgevoerd als topgevel met een uitgemetselde topgevelpilaster met obelisk-bekroning. De geprofileerde en gevelafsluitende dekplaten worden aan de rechterzijde onderbroken door een uitgemetseld schouderstuk met dekplaat en bolvormige bekroning. Deze onderbreking is aan de linker zijde niet meer aanwezig door de toevoeging van de platgedekte dak ophoging aan deze zijde. De voorgevel bevat links in de eerste bouwlaag de formele entree met een houten paneeldeur onder een enkelruits raam. De twee vensters rechts hiervan bevatten een enkelruits schuifraam met glas-in-lood in het bovenlicht. Ter hoogte van de zolderverdieping is een 3-delig venster uitgevoerd met drie enkelruits ramen. Links daarvan is ter plaatse van de platgedekte dakophoging de voorgevel naar boven doorgetrokken en voorzien van een 2-delig venster met een (vernieuwd) enkelruits raam en een raam met roede. In de voorgevel zijn diverse gietijzeren gevelankers aanwezig.

De woning wordt aan beide zijden begrensd door belendende bebouwing (nr. 3 en 7) van hetzelfde type.

De *achtergevel* (zuid) is een eenvoudige tuitgevel met in de eerste bouwlaag een terrastoegang met dubbele houten deuren met ruit onder een bovenlicht met glas-in-lood. Rechts hiervan sluit de eenlaags keukenaanbouw aan op de achtergevel. Deze aanbouw bevat een (gewijzigd) samengesteld venster met drie ramen en een toegang met vernieuwde houten deur met ruit. Op de zuidzijde van deze aanbouw sluit een jongere (niet beschermenswaardige) eenlaags aanbouw aan. In de geveltop van de achtergevel is een gewijzigd venster met enkelruits raam en dubbel bovenlicht aanwezig. Rechts

hiervan, ter plaatse van de ophoging van het dakvlak is de gevel naar boven doorgetrokken. In dit deel van de gevel is een 2-delig venster met twee enkelruits ramen opgenomen.

De indeling van het interieur is vermoedelijk in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw al op punten gewijzigd. Noemenswaardige elementen zijn de nog aanwezige geprofileerde deur- en vensteromlijstingen, enkele houten paneeldeuren en het tegelvloertje in de hal (Escher-motief).

Waardering

Cultuurhistorische waarde

- Als karakteristiek voorbeeld van een in 1902 in particulier beheer gebouwd woonhuis voor de arbeidersklasse heeft het pand cultuurhistorische waarde. Het pand is onderdeel van een reeks van in totaal vier vergelijkbare woningen en is illustratief voor de ontwikkelingen in de woningbouw in het begin van de 20^{ste} eeuw.

Architectuurhistorische waarde

- De woning heeft architectuurhistorische waarde als een nog goed als zodanig herkenbaar voorbeeld van een arbeiderswoning uit 1902, gebouwd in karakteristieke neorenaissance trant. De voorgevel is voorzien van opvallende neorenaissance details (zoals gepleisterde speklagen, subtiel siermetselwerk in boogvelden, aanzet- en sluitstenen en deklijsten met ornamenten als gevelafsluiting), en inwendig bleef een tegelvloertje met Escher-motief behouden.

Stedenbouwkundige waarden / ensemblewaarden (waaronder ook zichtlijnen)

- De woning vormt samen met de drie vergelijkbare panden Oude Rijnzichtweg 3, 7 en 9 uit dezelfde periode een sterk en zeer beeldbepalend ensemble aan dit deel van de Oude Rijnzichtweg.

Gaafheid / authenticiteit / Zeldzaamheid

- Ondanks wijzigingen op detailniveau is het oorspronkelijke karakter van de woning, met name in het exterieur, goed behouden gebleven.
- Als markant onderdeel van een reeks van vier vergelijkbare arbeiderswoningen uit het begin van de 20^{ste} eeuw heeft het pand enige zeldzaamheidswaarde voor Oegstgeest.

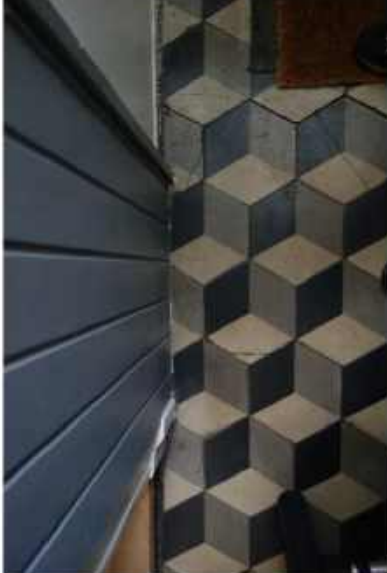
Afbeeldingen



3. Zicht op de voorgevel van het blokje met vier woningen. Nummer 5 is de tweede woning van links.



4. Zicht op de voorgevel van het blokje met vier woningen. Nummer 5 is de tweede woning van links.

	
5. Zicht op de achtergevel van nr. 5 met achter de keukenaanbouw een jongere aanbouw.	6. Zicht op de voorgevel (boven: geveltop, onder: eerste bouwlaag)
	
7. tegelvloer in de hal.	8. trap naar de zolderverdieping.

Archief en literatuur:

- Laméris, M., *Mooi gebouwd. Monumenten van Oegstgeest*, Oegstgeest 2006.
- Bouwarchief gemeente Oegstgeest.



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 15-09-2025
Ons kenmerk: Z/25/219084

BETREFT
Oegstgeest B 917

LW REFERENTIE
AE.

GELEVERD OP
30-04-2024 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177312507

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
29-04-2024 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Oegstgeest B 917

Kadastrale objectidentificatie: 024060091770000

Locatie Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT Oegstgeest

BAG identificatie: 0579010000005291

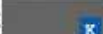
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 71 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91837 - 466072

Omschrijving Wonen

Koopsom € 

Koopjaar 2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, de zin van de Wet kenbaarheid afschrift)
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Oegstgeest

Datum in werking 09-07-1991

Afkomstig uit stuk Hyp4 79949/56

Ingeschreven op 15-12-2020 om 09:21

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-07-1991

RECHTEN

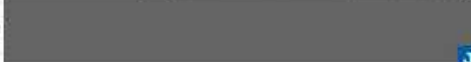
1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 78540/25

Ingeschreven op 15-07-2020 om 12:23

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde 



BETREFT

Oegstgeest B 917

UW REFERENTIE

AE.

GELEVERD OP

30-04-2024 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177312507

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT OEGSTGEEST

Geboren 23-12-1990

te LEIDEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

(ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 78540/25

Ingeschreven op 15-07-2020 om 12:23

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres Oude Rijnzichtweg 5
2342 AT OEGSTGEEST

Geboren 14-03-1994

te OEGSTGEEST

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

(ten tijde van verkrijging)



Verslag Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 27 augustus 2025
Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest
Aanvang: 13:30 uur

Aanwezigen

Commissieleden:

[redacted] (voorzitter), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (tevens welstand)

Ambtelijke secretariële ondersteuning:

Aleyna Özdemir, Marcel Vink

7.1 Project Oude Rijnzichtweg 5

Aanwezigen: [redacted] (eigenaar) en [redacted] Zwaan (bouwkundig adviseur)

Adviestype: Aanvraag
Adres: Oude Rijnzichtweg 5
Onderwerp: Het herstellen en renoveren van de woning in oorspronkelijk staat
Zaaknummer: Z/25/219084

Vorige bespreking(en): 30 juli 2025 (COkO)/ 23 juli 2025 (subcommissie)

Advies: Akkoord onder voorwaarden

Toelichting: De eigenaresse en bouwkundig adviseur lichten het renovatieplan voor de woning toe. Ten behoeve van het overleg zijn aanvullende details aangeleverd van de voorgevel- en achtergevelkozijnen.

A. Exterieur

Voorgevel

Algemeen

Het gevelfragment van de oorspronkelijke toestand (bouwtekening?) wordt leidend voor de te renoveren kozijnen en raamindelingen. De opdrachtgever gaat op zoek naar de oudste foto's.

Begane grond

- De indeling van het raamkozijn (voorgevel) op de begane grond met onderschuifraam en een vast bovenlicht voorzien van glas in lood blijft gehandhaafd, dan wel wordt in de oorspronkelijke toestand teruggebracht. Het schuif-mechanisme wordt vervangen door schuifraamsysteem Happylift. Een specificatie is niet aanwezig, maar zal/kan aangeleverd worden.
- Het enkel glas van het schuifraam wordt vervangen door monumentenglas (11mm) Het raamhout wordt daarom vernieuwd en dikker uitgevoerd in verband met een noodzakelijk diepere sponning.
- De bestaande glas in lood panelen van de vaste bovenlichten (ook boven de openslaande deuren t.p.v de achtergevel) worden behouden en indien mogelijk uitgevoerd in dubbele beglazing (overleg) , als monumentenglas. Het glas in lood paneel op de geveltekening is indicatief.
- Bij vervanging van kozijn- of raamhout wordt uitgegaan van de aanwezige houtsoort (Amerikaans grenen?) of Oregon Pine klasse A.

Verdieping

- De hoge stolpramen in de kozijnen van de verdieping worden voorzien van horizontale kozijnroeden als oude foto's dit bevestigen, alsmede de vaste ramen aan weerszijde (zie tekening bestaand no 3) Deze ramen worden terugliggend uitgevoerd, de stolpramen draaien naar binnen.

Achtergevel

Begane grond

- In de achtergevel wordt uit kostenoverweging HR++ glas toegepast.
- Het achtergevelkozijn met openslaande deuren op de begane grond worden vervangen, Geadviseerd wordt aan de onderzijde in de dubbele deuren een gebost paneel toe te passen.

Verdieping

- De bestaande kozijnen worden voorzien van naar buiten draaiende ramen (stolpstel)

B. Interieur

Keuken en badkamer

- De doorgang van de keuken naar de woonkamer wordt vergroot en voorzien van een stalen ligger of portaal. De indeling van keuken en bijkeuken wijzigen, echter dit heeft geen gevolgen voor het pand, noch voor de gevels aldaar.
- De wijzigingen voor de badkamer op de bovenverdieping zullen niet ingrijpend zijn. Deze ingrepen zijn wat de commissie betreft akkoord.

Vloeren

- De Estrich tegelvloer in de hal komt volgens de commissie authentiek over. Tijdens een te plannen bezoek aan het pand zal dit nader worden beoordeeld.
- De vloer van de woonkamer is voorzien van een houten balklaag en vloerdelen. Mocht deze vloerconstructie in goede conditie zijn, dan kan de vloer behouden dan wel gerepareerd worden, met toevoeging van isolatie tussen de balklaag. Het vervangen van de gehele vloerconstructie door schuimbeton wordt betwijfeld.

Wanden

- Het stucen van de wanden is geen probleem.

Plafonds

- De plafonds zijn uitgevoerd als 'stuc op riet' maar verwacht kan worden dat door het verwijderen van de kamer-en- suite scheiding een hybride situatie is ontstaan. Vervanging is in principe akkoord.

C. Conclusie

- De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord met de voorgestelde aanpak en ziet graag gewijzigde geveltekeningen tegemoet wanneer oude foto's aanleiding hiervoor geven.

 ter plaatse

- Een delegatie uit de commissie zal een bezoek op locatie brengen om een beeld van de bouwkundige toestand van de woning krijgen.
(Het bezoek is gepland voor 8 september 2025 om 14.00 u.)

Ondertekening

Secretaris:

I.  , namens Coko /   , voorzitter Coko

Datum:

27 augustus 2025

Handtekening:





Verslag Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 8 september 2025
Locatie: Oude Rijnzichtweg 5
Aanvang: 14:00 uur

Aanwezigen

Commissieleden:

[redacted] (voorzitter), [redacted] en [redacted]

Ambtelijke secretariële ondersteuning:

Marcel Vink

7.1 Project Oude Rijnzichtweg 5

Aanwezigen: [redacted] (eigenaar) en [redacted] Zwaan (bouwkundig adviseur)

Adviestype: Aanvraag
Adres: Oude Rijnzichtweg 5
Onderwerp: Het herstellen en renoveren van de woning in oorspronkelijk staat
Zaaknummer: Z/25/219084

Vorige bespreking(en): 27 augustus 2025 (COKO) / 30 juli 2025 (COKO) / 23 juli 2025 (subcommissie)

Advies: Akkoord onder voorwaarden

Toelichting: De eigenaresse, bouwkundig adviseur en aannemer lichten het renovatieplan voor de woning tijdens de bezichtiging op locatie toe. De woning is grotendeels ontmanteld waardoor originele bouwsporen zichtbaar zijn geworden.

Begane grond

Begane grondvloer

- De begane grond mag voor de gehele vloer worden vervangen door schuimbetonvloer i.v.m. verrotting vloerbalken.
- Onder de schuimbetonvloer een drainageleiding aangebracht om de het probleem van optrekkend vocht ivm hoge grondwaterstand te verminderen. Punt van aandacht: maak een punt waar de drainagebuis kan worden doorgespoeld. Dat voorkomt dat deze na verloop van tijd niet mee (goed) functioneert.

Tegelvloer entreehal/trapkast

- Originele tegelvloer in hal en kast onder de trap samen de voormalige gang voorzichtig verwijderen, schoonmaken en herplaatsen overeenkomstig bestaand. Te verwachten is dat de originele eschertegels, mits omzichtig gelost en ontdaan van de mortel, nagenoeg alle hergebruikt kunnen worden ter plaatse van de voormalige gang. Deze tegelvloer weer laten doorlopen onder de trap. Eventueel tekortkomende exemplaren kunnen beschikbaar komen door deze aan te vullen met gelijke tegels te kopen bij een handel in oude bouwmaterialen. Dit is historisch de meest juiste oplossing.
Mocht dit niet lukken, dan kunnen tegels worden vrijgespeeld door het toepassen van een verzonken inloopmat en vanaf de voordeur ter breedte van de gang en ter diepte van een heel aantal tegels.

Muurdoorbraak keuken

- Commissie stemt in met muurdoorbraak keuken, maar adviseert eigenaresse nogmaals deze keuze hiervoor te heroverwegen.

Vervangen ramen voorgevel / glas in lood

- Commissie stemt in met vervangen ramen in voorgevel, uit te voeren in houtsoort Oregon Pine en profilering als bestaand.
- Beglazing onderraam uitvoeren in monumentenglas, o.g. is akkoord
- Vast bovenraam uitvoeren in bestaand glas in lood. Eventueel achterzetglas aan binnenzijde op glasband direct tegen glas-in-lood volgens nog uit te werken detail bespreekbaar.

PS: na bezichtiging is een dagstuk tpv voorgevelkozijn verwijderd. Gebleken is dat hier geen ruimte is voor gewichten en dat ook geen enkele aanwijzingen zijn voor schuivend onderraam (zie foto). Het vermoeden is dat het onderraam oorspronkelijk direct als vast raam is uitgevoerd. Eigenaresse heeft aangegeven dan ook af te willen zien van schuivend onderraam ivm inbraakgevoeligheid. Details worden hierop aangepast.

Vervangen deuren achtergevel / glas in lood

- Commissie stemt in met vervangen openslaande deuren in achtergevel, uit te voeren in houtsoort Oregon Pine en profilering als bestaand.
- Bossing paneel toepassen aan onderzijde openslaande deuren.
- Beglazing deuren uitvoeren in HR++-beglazing is akkoord.
- Vast bovenraam uitvoeren in bestaand glas in lood. Eventueel achterzetglas op glasband aan binnenzijde direct tegen glas-in-lood volgens nog uit te werken detail bespreekbaar.

Balklaag / Plafond

- Na verwijderen plafond begane grond is het oorspronkelijk geprofileerde balkenplafond in voorkamer (met vloerdelen-aftimmering) en achterkamer (met paneel-aftimmering) naar voren gekomen. Commissie stemt in met het herstel van dit balkenplafond, waarbij de balken zichtbaar blijven en er tussen de balken iets lager nieuwe vloerdelen worden aangebracht. Hierdoor kan in de tussenruimte ook elektra worden aangebracht. Commissie adviseert eigenaresse om keuze voor nieuwe elektraleidingen bovenop verdiepingsvloer met opbouw-plafondozen te overwegen.
- Ter plaatse van voor- en achterkamer worden de openhaardkanalen zichtbaar in plafondbalkenpatroon gelaten.
- In achterkamer worden het kastenwand-patroon in de balklaag verwijderd en wordt gekozen voor de standaard muuraansluitingen van de balklagen.

1^e verdieping

Vervangen ramen voorgevel

- Commissie stemt in met vervangen ramen in voorgevel, uit te voeren in houtsoort Oregon Pine en profilering als bestaand.
- De ramen worden naar binnendraaiend aan binnenzijde gevelkozijn geplaatst.
- De oorspronkelijke middenroede in de ramen worden opgenomen conform de oprichtingstekening.
- De beglazing van de ramen uitvoeren in monumentenglas, o.g. is akkoord.

Vervangen ramen achtergevel

- Commissie stemt in met vervangen ramen in achtergevel, uit te voeren in houtsoort Oregon Pine en profilering als bestaand.
- De ramen worden naar buitendraaiend aan buitenzijde gevelkozijn geplaatst (stolpstel).
- De beglazing van de ramen uitvoeren in HR++-beglazing is akkoord.

1^e verdiepingsvloer

- De commissie adviseert de vloerdelen te voorzien van OSB-beplating/Underlayment ter extra versteviging. Onder te kiezen afwerkvloer toepassen van een geluidswerende laag aanbevolen

Geveltekeningen

- Commissie vraagt om geveltekeningen bestaand en nieuw aan te leveren. Bouwkundig tekenaar  Zwaan zegt toe dit als revisietekening aan te leveren (Deze voorwaarde wordt in de vergunning opgenomen)

Zwam bestrijding

- Commissie adviseert de op onder andere op de achtergevels aanwezige zwamdraden te bestrijden voordat geïsoleerde voorzetwanden geplaatst worden.

Ondertekening

Secretaris:

  , voorzitter Coko

Datum:

15 september 2025

Handtekening:



Perceel OGT00 B 917



Eigenschappen perceel

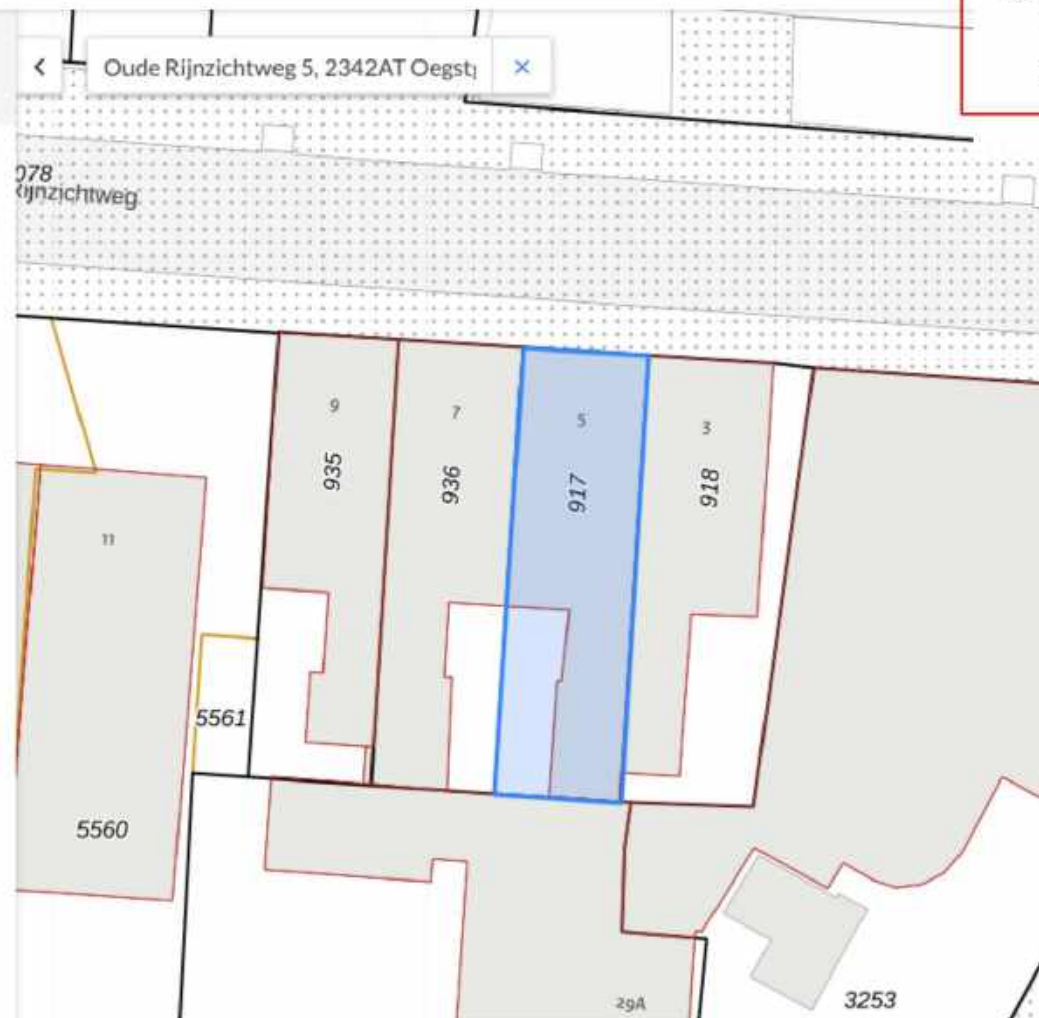
Gemeentecode	OGT00
Sectie	B
Perceel	917
Grootte	71 m ²
Laatste wijziging	29-7-2002
Kadastrale gemeente	Oegstgeest

Maatvoering

[Bekijk producten →](#)

Adres

Straatnaam	Oude Rijnzichtweg
Huisnummer	5
Postcode	2342AT
Woonplaats	Oegstgeest



Situatie





Oude Rijnzichtweg 5, 2342 AT Oegstgeest

Voorgevel bestaand

ORW5-F01

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

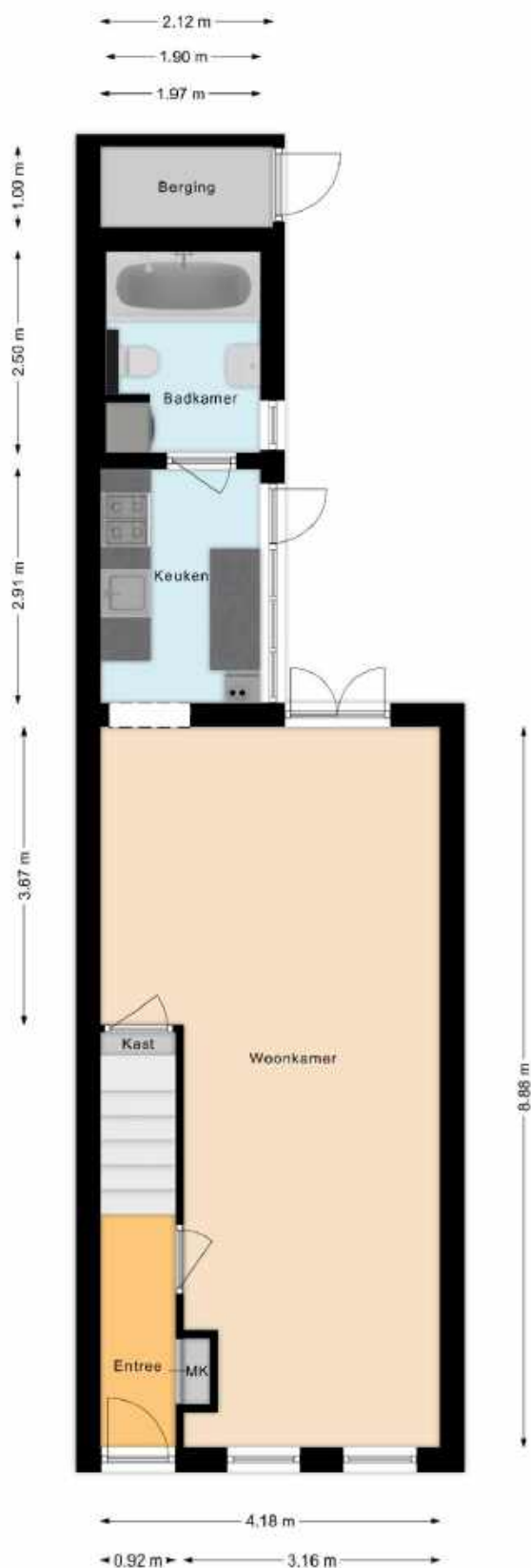
Datum: 15-09-2025
Ons kenmerk: Z/25/219084



Draairamen verdieping achtergevel



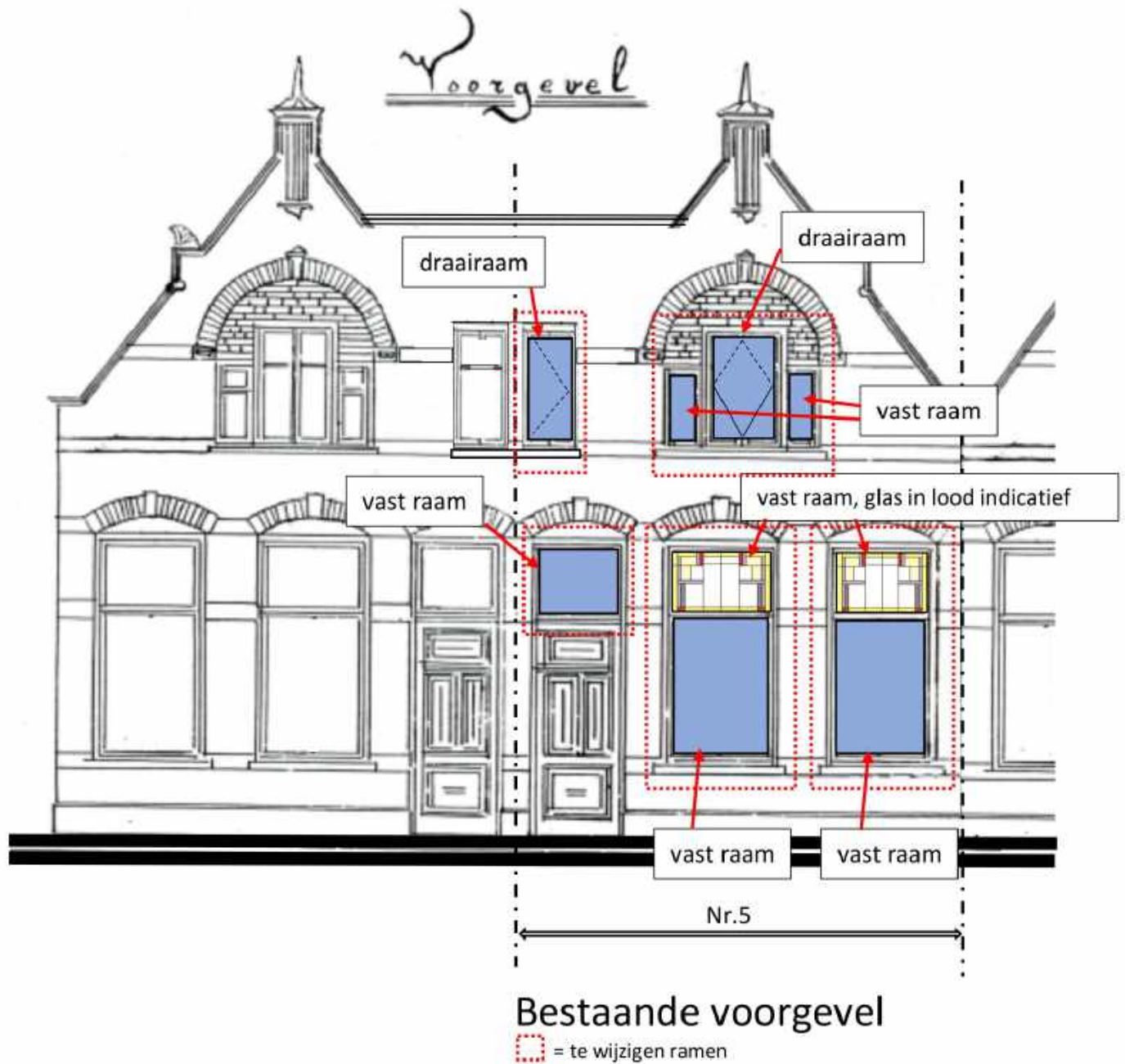
Deurstel begane grond achtergevel

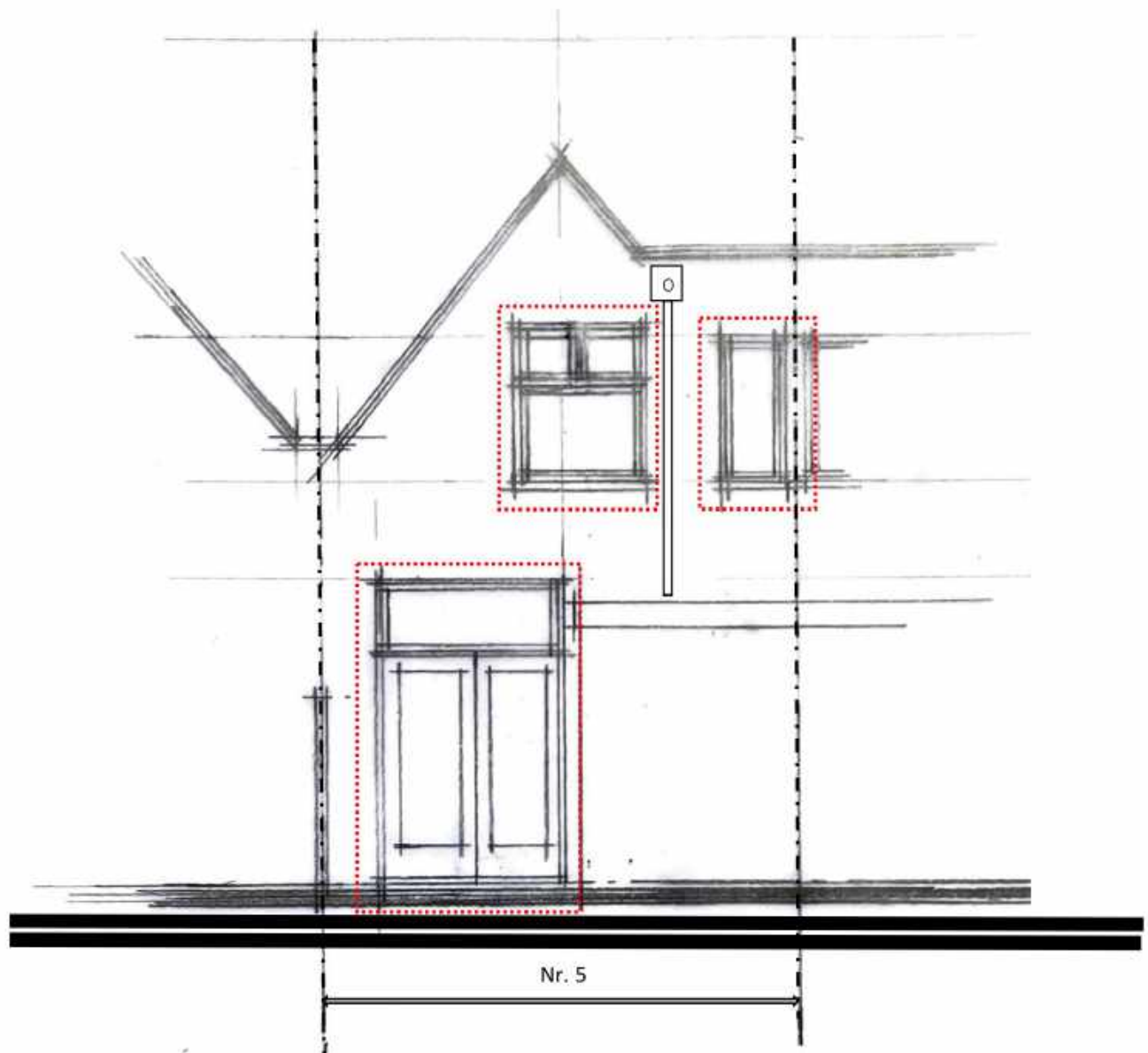


Begane grond bestaand



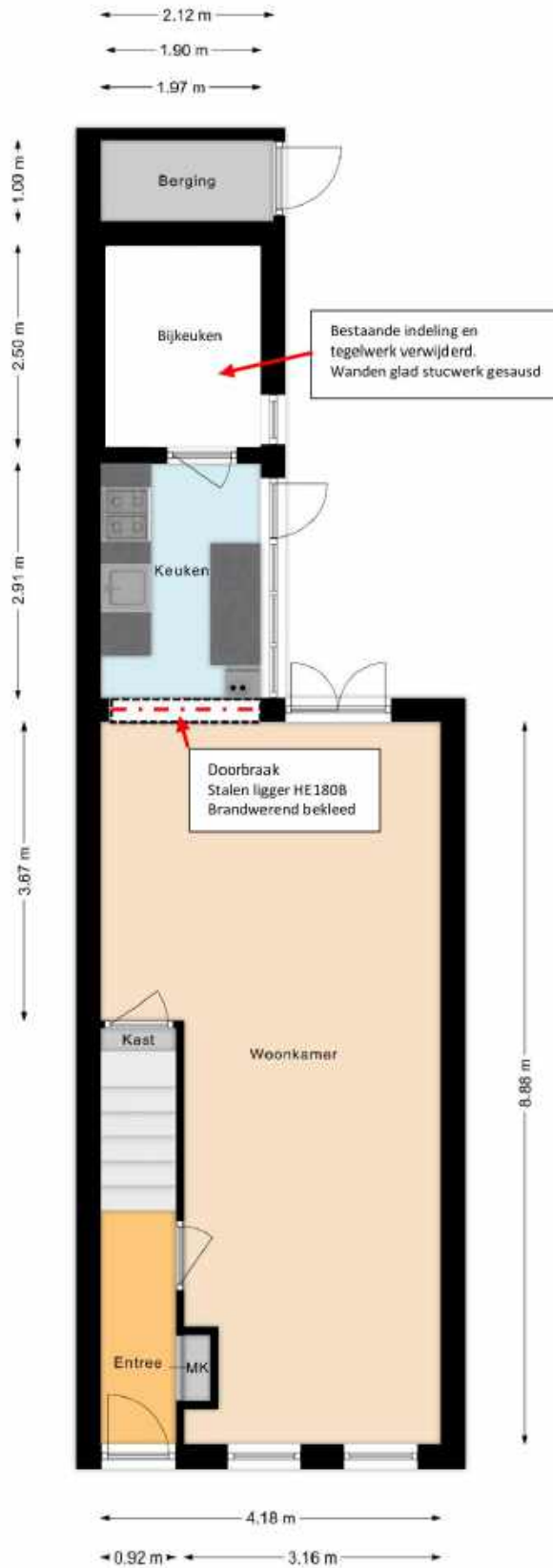
Verdieping bestaand



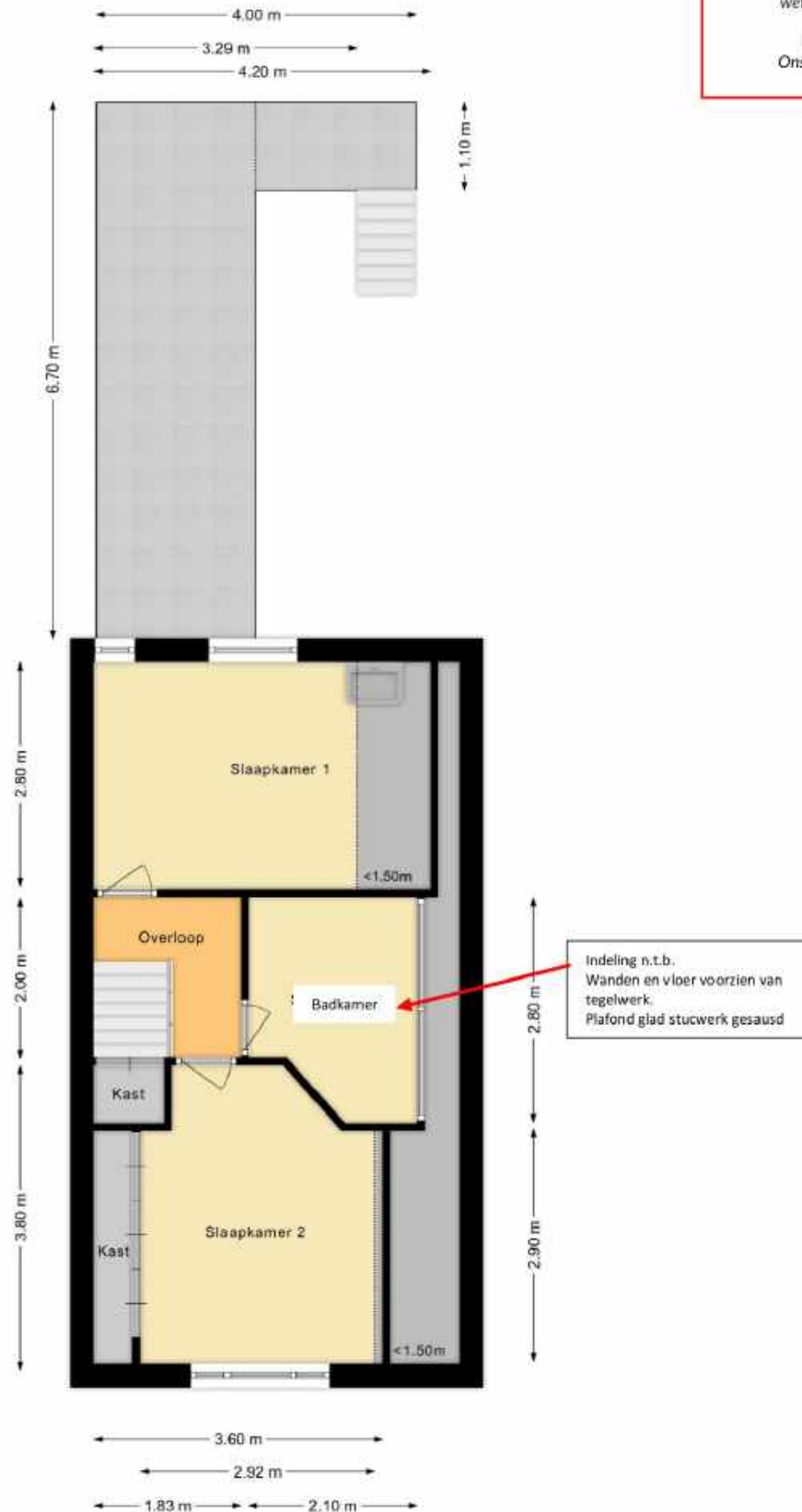


Bestaande achtergevel

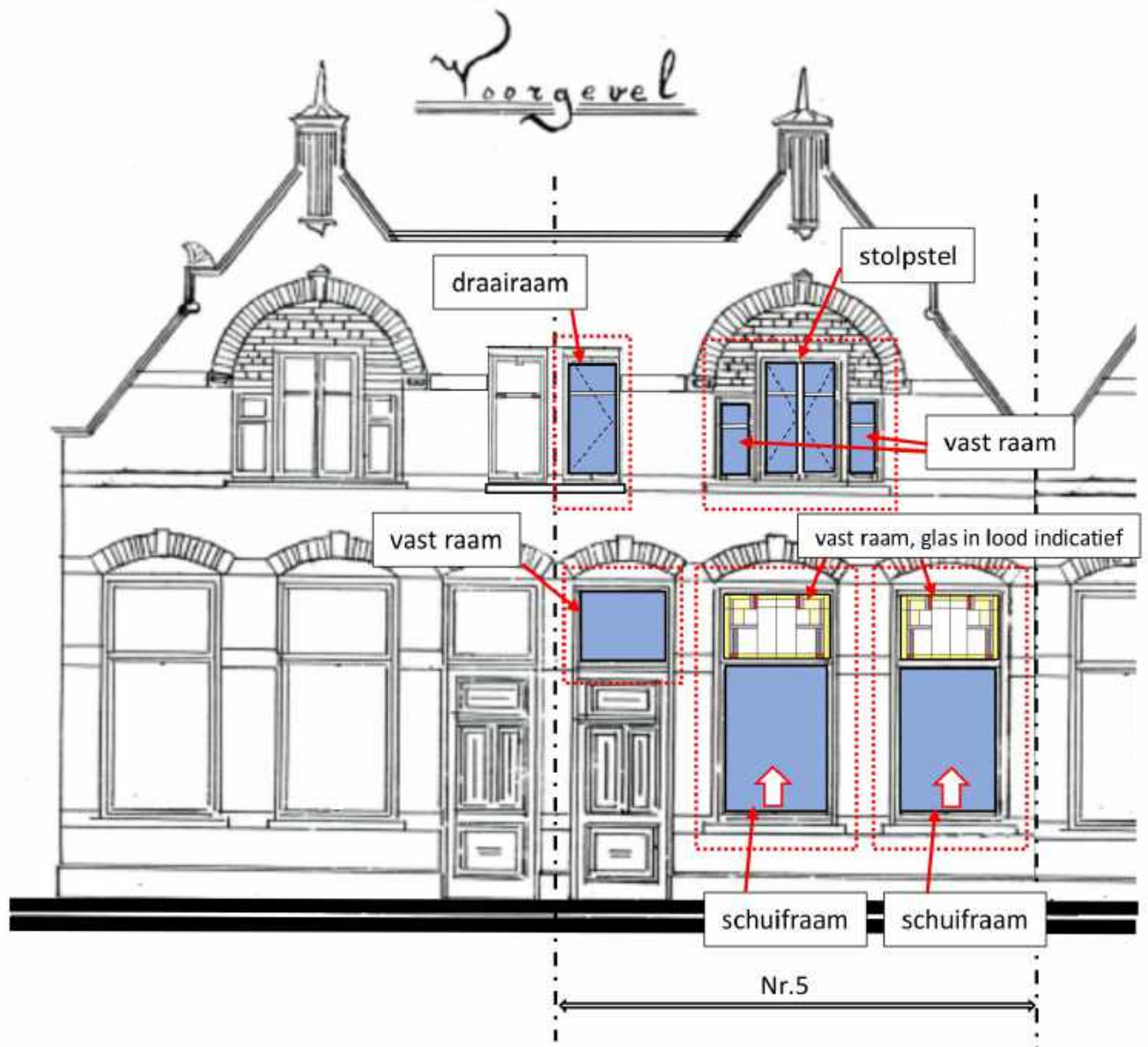
 = te wijzigen ramen en deuren



Begane grond nieuw



Verdieping nieuw

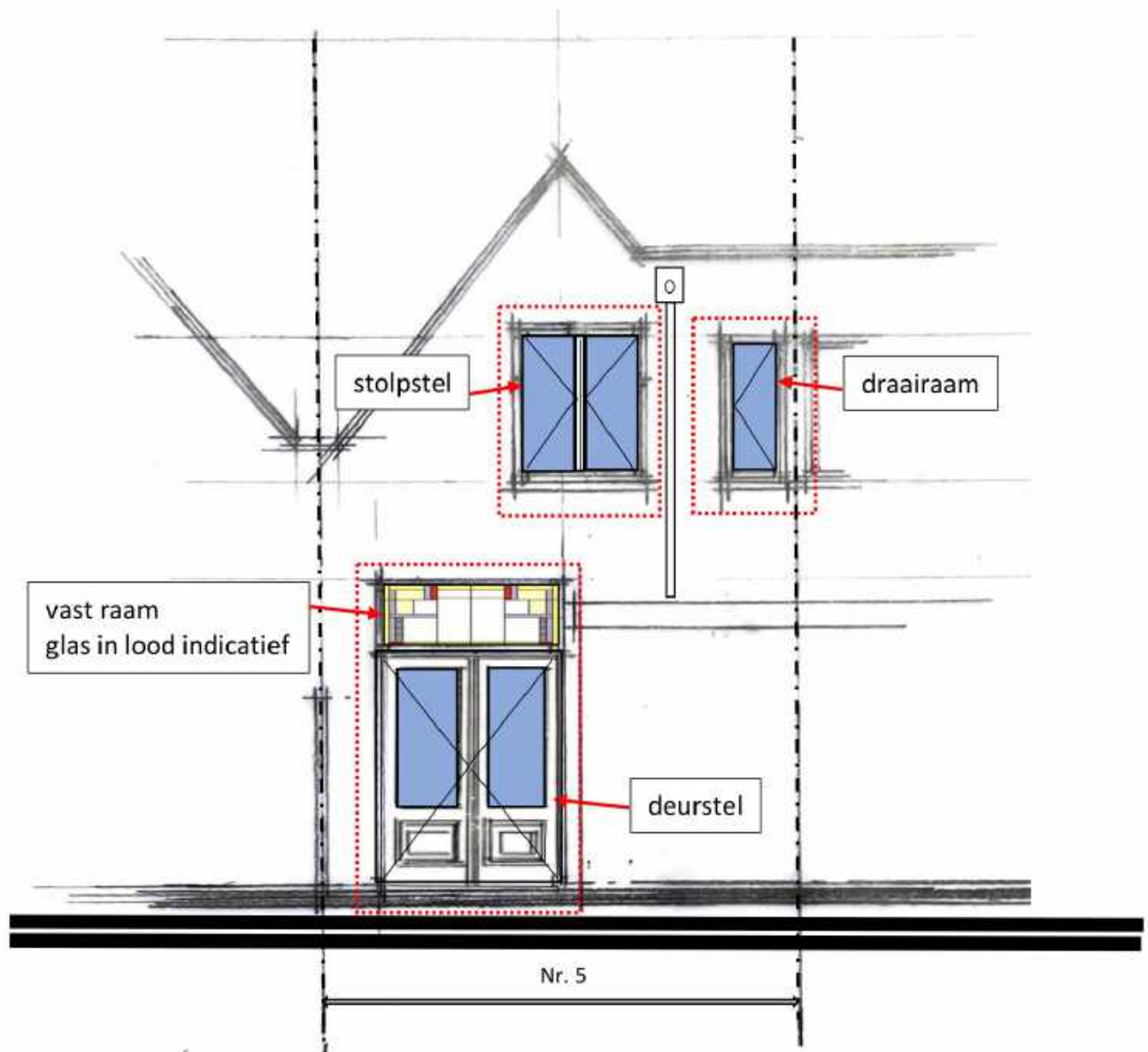


Nieuwe voorgevel

 = te wijzigen ramen

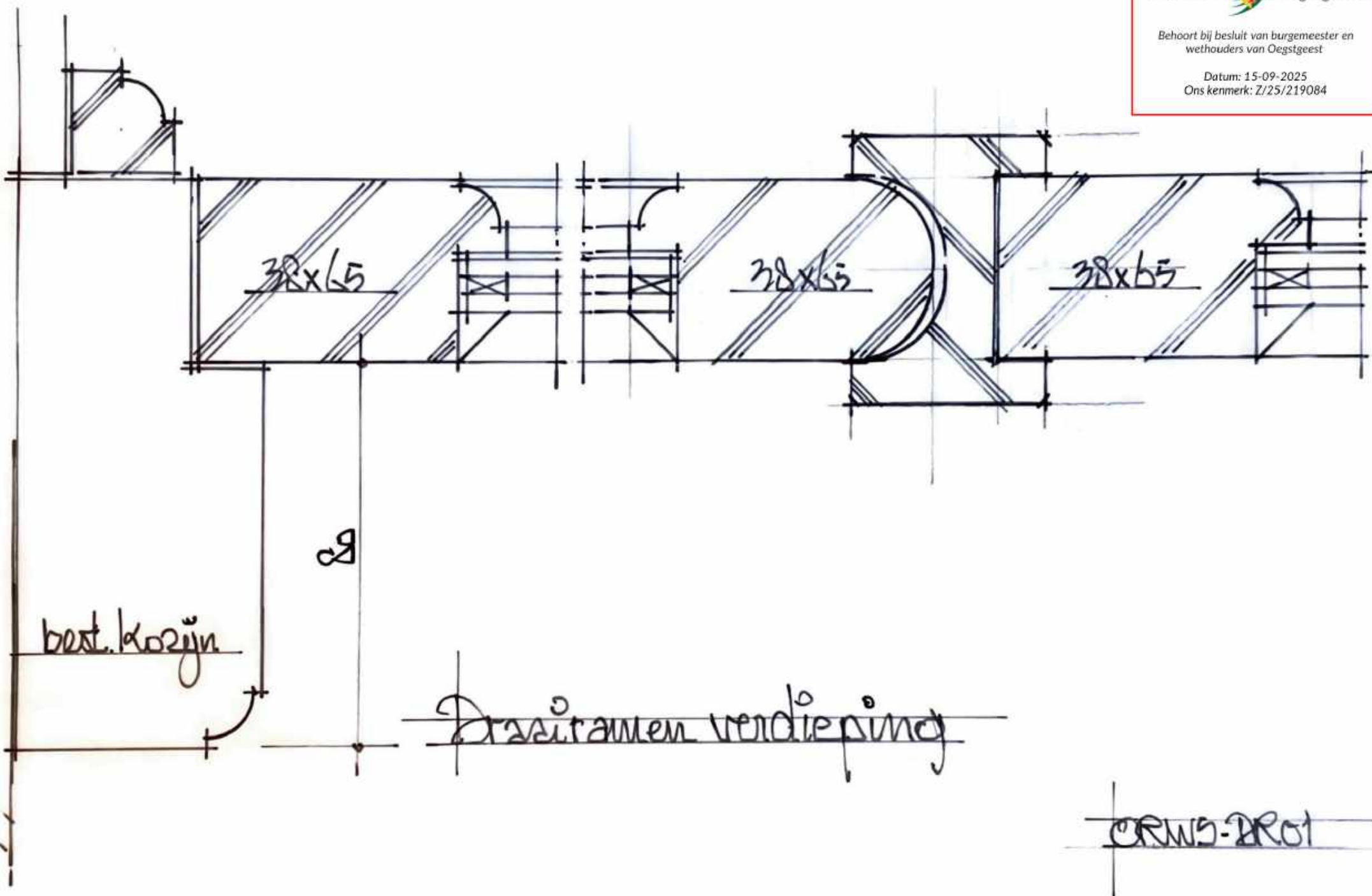
schuiframen zijn optioneel

bestaand glas-in-lood herplaatsen



Nieuwe achtergevel

 = te wijzigen ramen en deuren



best. kozijn

80

38x65

Ruimte in vaste draaitamen

33x38

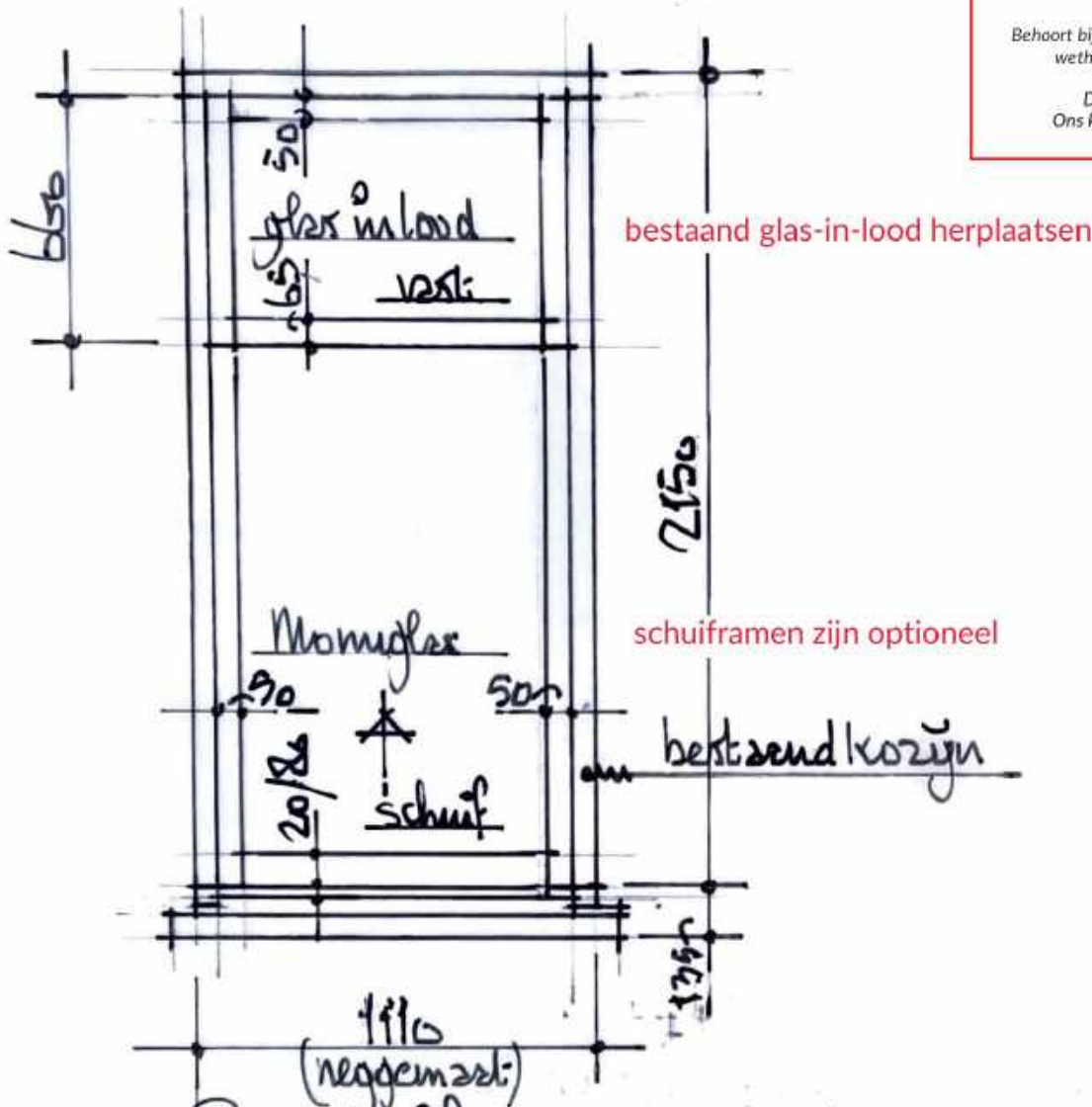
38x80

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

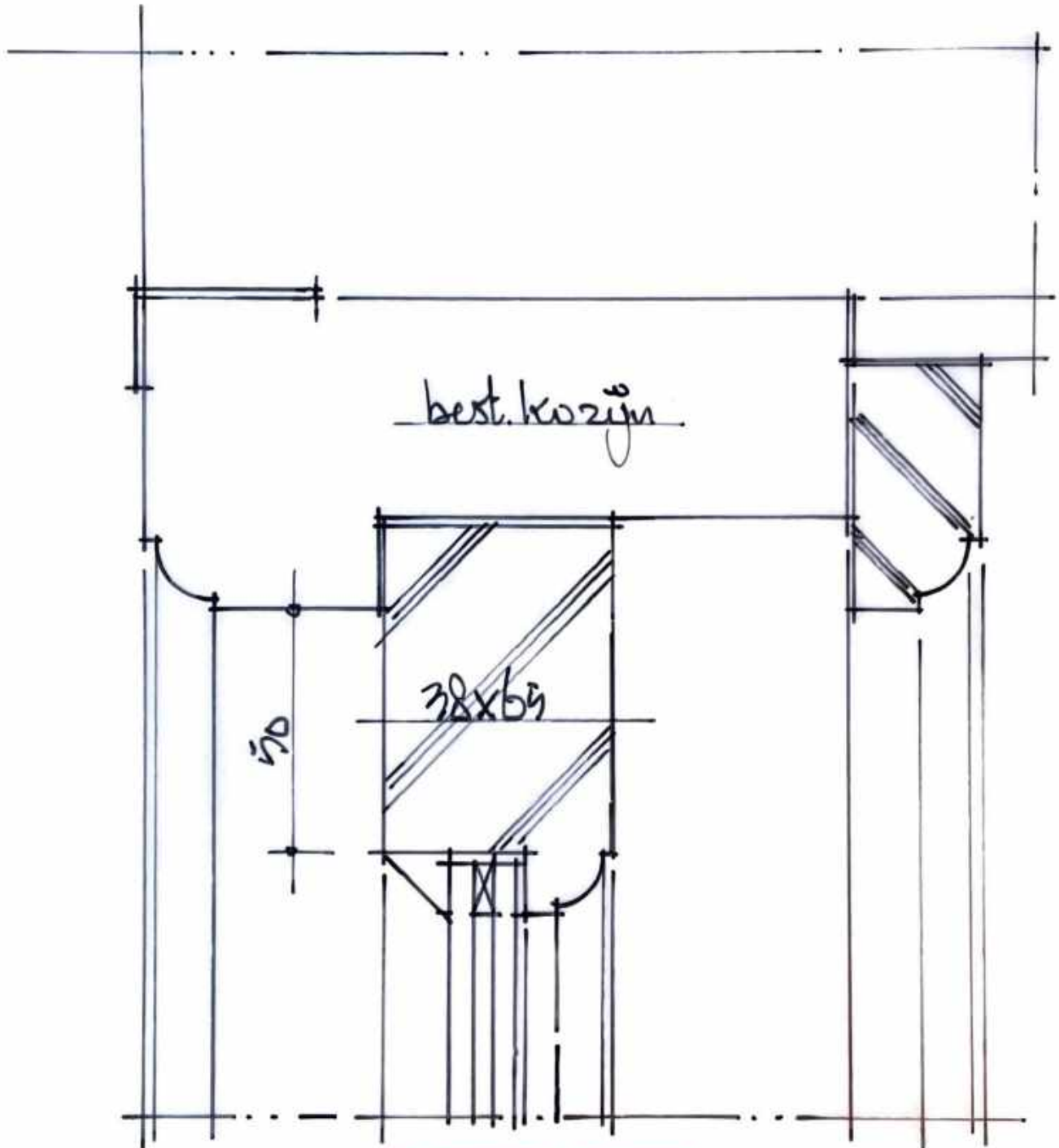
Datum: 15-09-2025
Ons kenmerk: Z/25/219084

ORW5-DROZ



2x schuif raam voordeur
 Formhout 38x55/80 mm (nieuwe)
 beplating Monuxler U=2, met zwart kader
 stopverf vervangen: Den Drievou Monuxler
 schuifraamsysteem Happylift
 bestaande kozijnen handhaven/reparen

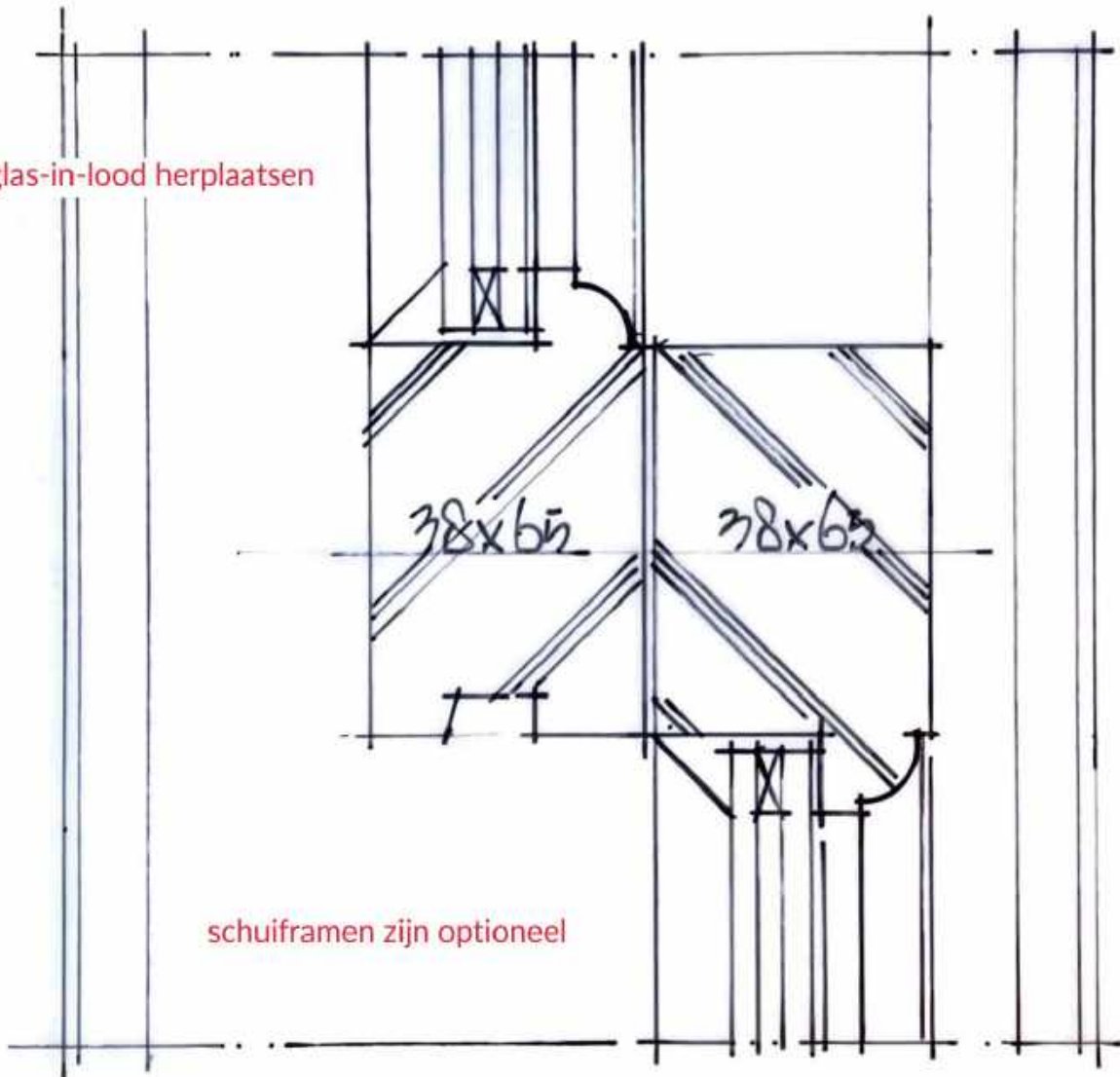
ORNB-SRO1



schuiframen zijn optioneel
bestaand glas-in-lood herplaatsen

OWR5-502

bestaand glas-in-lood herplaatsen

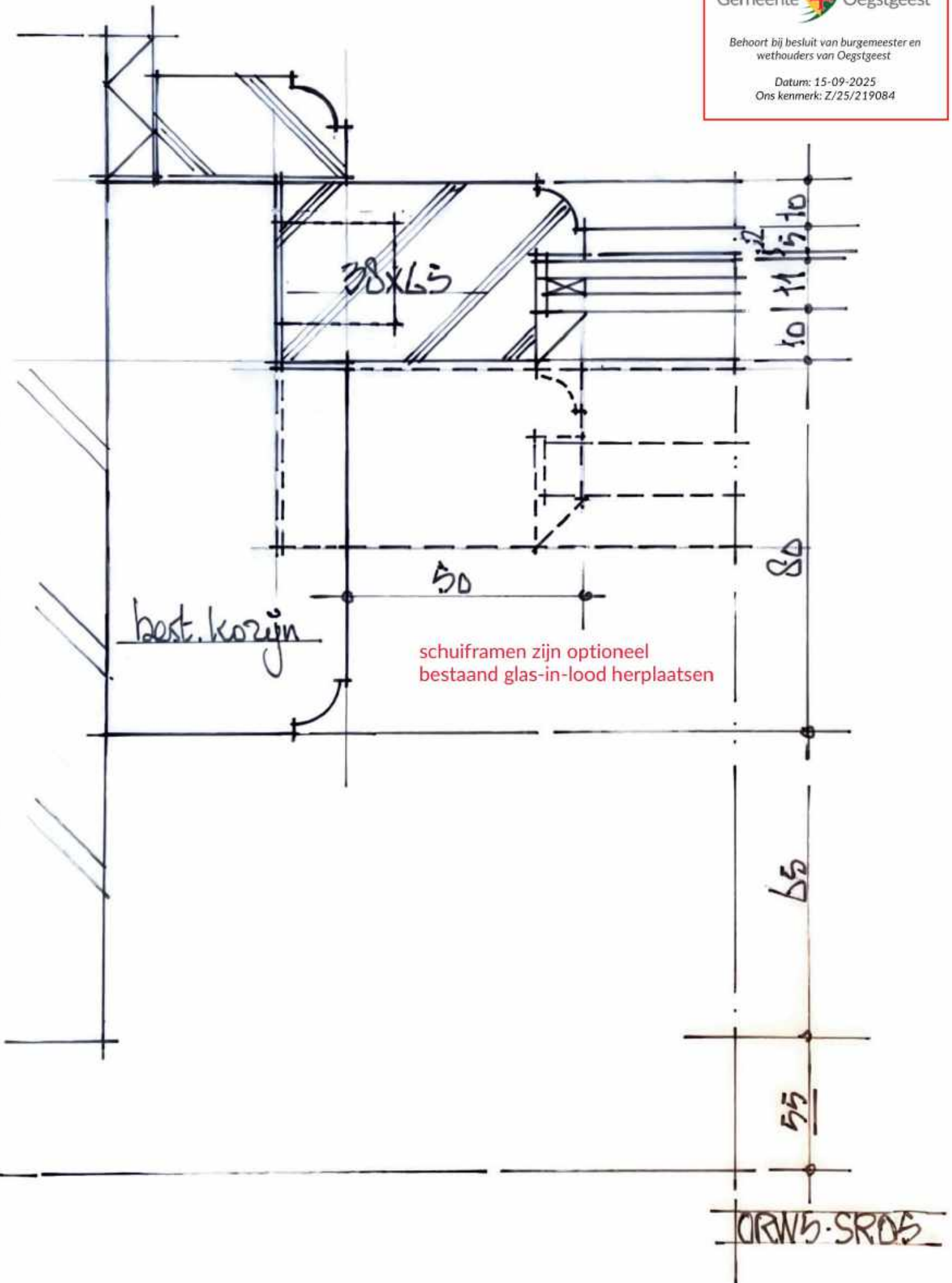


schuiframen zijn optioneel

ORW5-SA03

schuiframen zijn optioneel

78x80

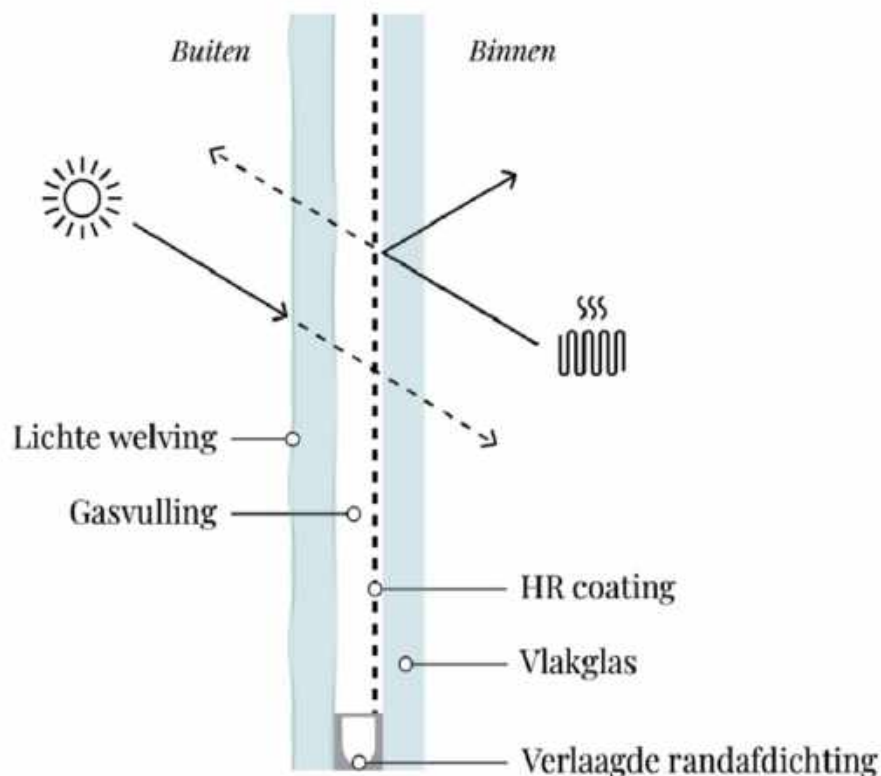


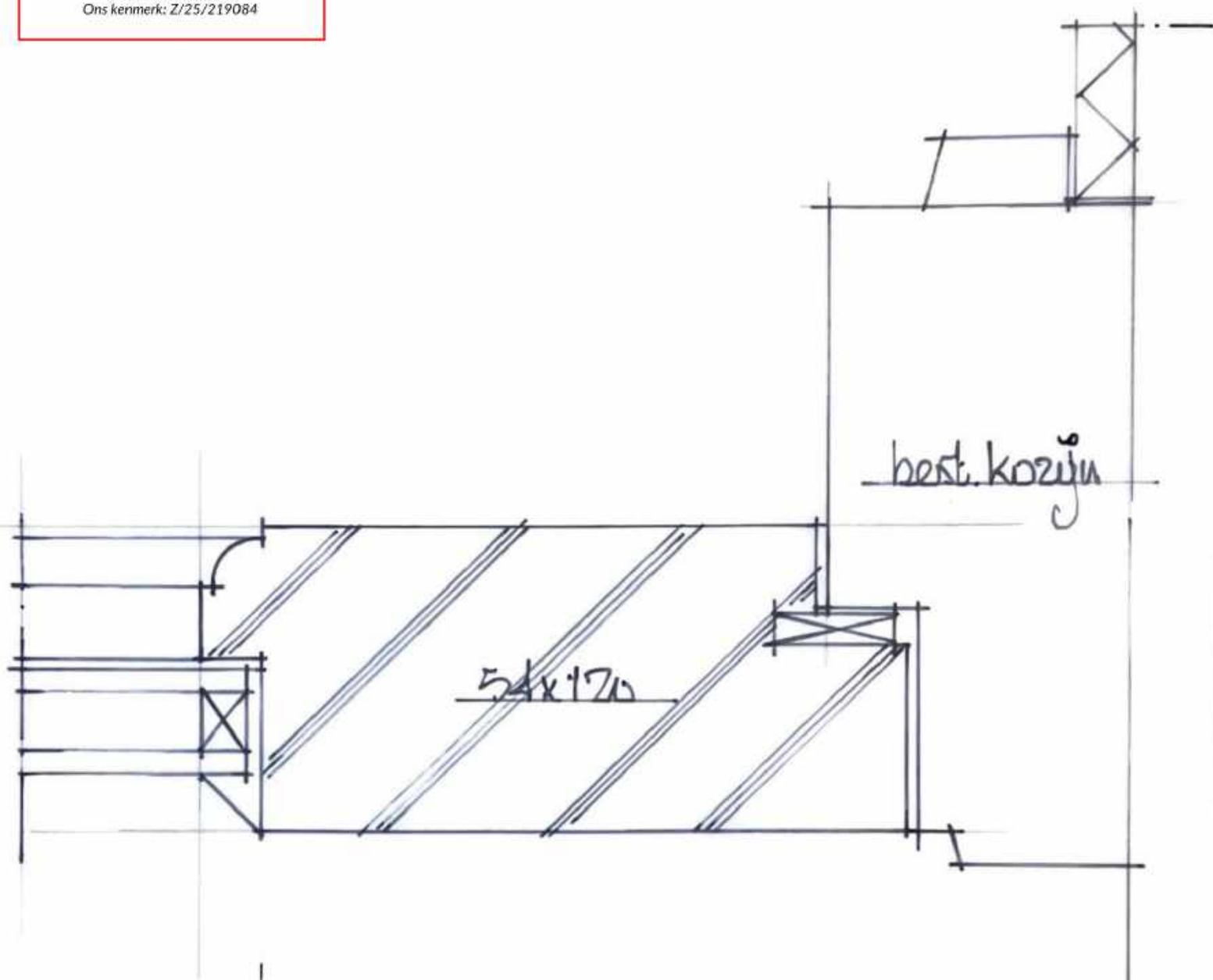
Monuglas® Classic 11 | U = 2,0 is extra dun isolatieglas voor (Rijks)monumenten. Deze replicatie van klassiek monumentenglas heeft een lichte welving en een zachte lichtreflectie. Dit type glas werd toegepast tussen 1930 – 1960. Met een hoge isolatiewaarden van 2,0 W/m²K zorgt het voor optimaal comfort en energiebesparing. Monuglas® kan worden toegepast in originele houten en stalen ramen.

Specificaties

Samenstelling	4mm Monumentenglas - 3mm Kryptonspouw alu - 4mm Neutral	
Uitstraling	Replicatie van klassiek monumentenglas met een lichte welving en een zachte lichtreflectie. Toegepast van ongeveer 1930 tot 1960.	
Dikte glassamenstelling	Ca 11 mm	
Gewicht	20 kg per m²	
Max oppervlakte ruit	1,5 m²	
Randafdichting	Hotmeltbutylkit, dubbele barrière, droogmiddel opgenomen in aluminium afstandhouder. Voorzien van een verlaagde randafdichting van circa 10mm.	
Afstandhouder kleur	Aluminium	
Thermische eigenschappen	Ug [W/(m²K)]	2,0
Lichttransmissie (LTA)	tv [%]	81,9
Zonfactor (ZTA)	g [%]	63,3
UV transmissie	tuv [%]	36,6
Veiligheidsklasse		

Opbouw van Monuglas® Classic 11 | U = 2,0





Deuren achtergevel (naar buiten draaiend)
deurhout 54x128 mm (nieuw)
beglazing HR++ glas U=1.1 met zwart kader
stopvervanging: Deur Breven Monustop
bestaande kozijnen handhaven, repareren

ORWS-DOT

best. kozijn

54x65

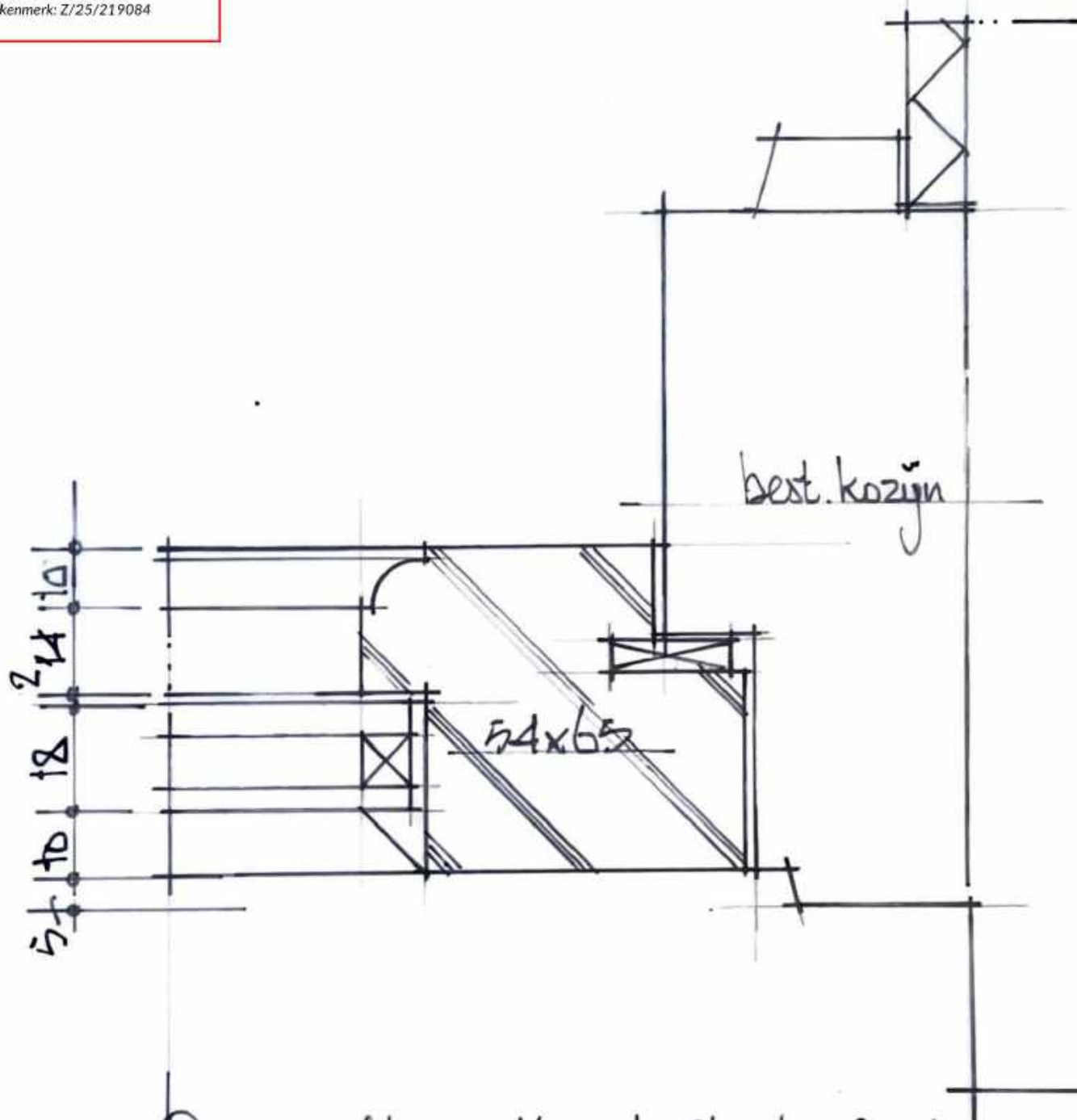
bovendoorpel
deuren 54x120

54x80

onderdoorpel
deuren 54x230
(geskepeld)

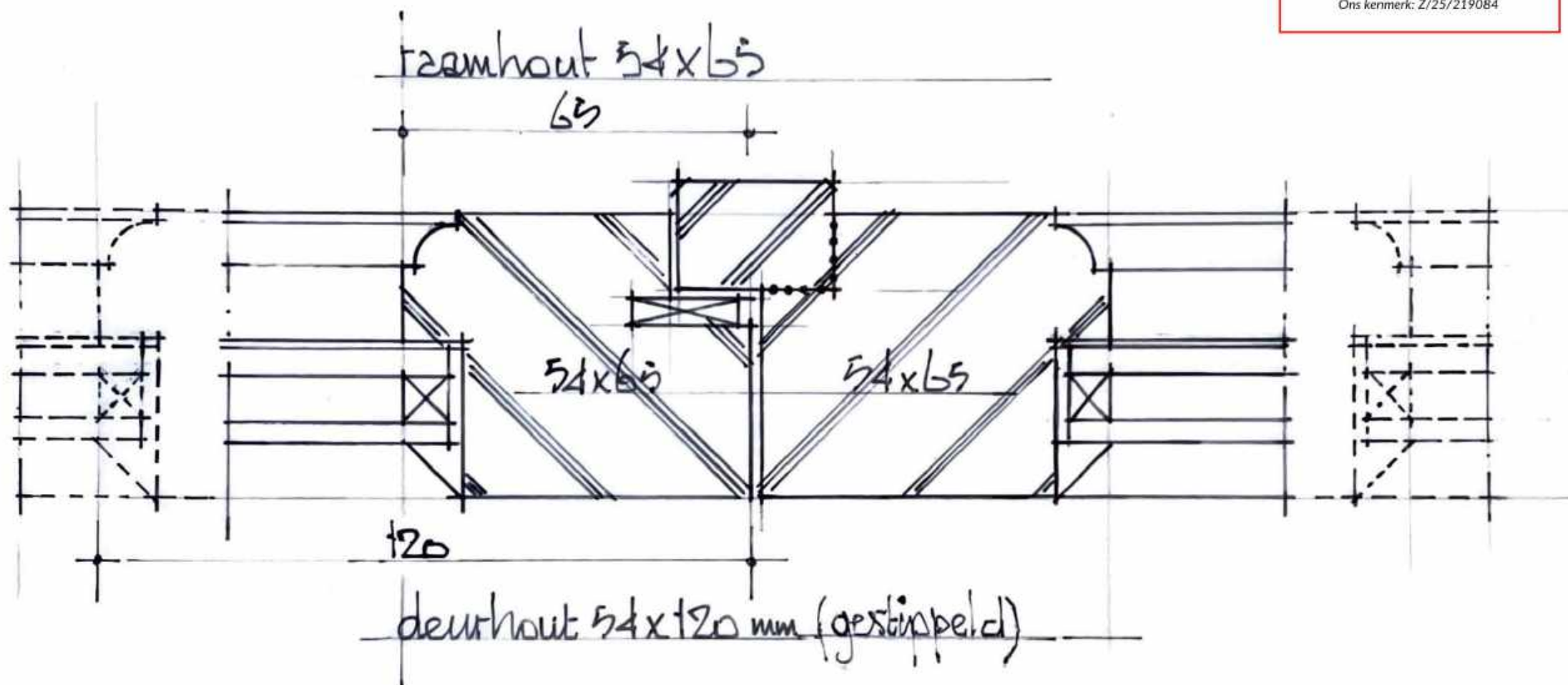
best. kozijn

BRW5.ROT.

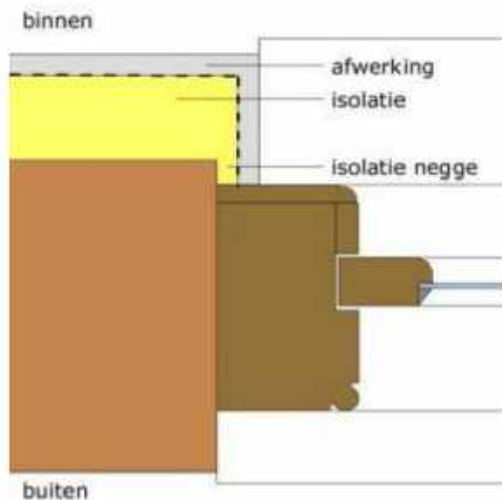


Ramen achtergevel (naar buiten draaiend)
ramenhout 54x65/80mm (nieuw)
verlazing HR++ glas 4-1 met zwart kader
stopverfvervanger: Den Braven Monustop
bestaande kozijnen handhaven/repageren

ORUW. ROZ



ORW5-R03

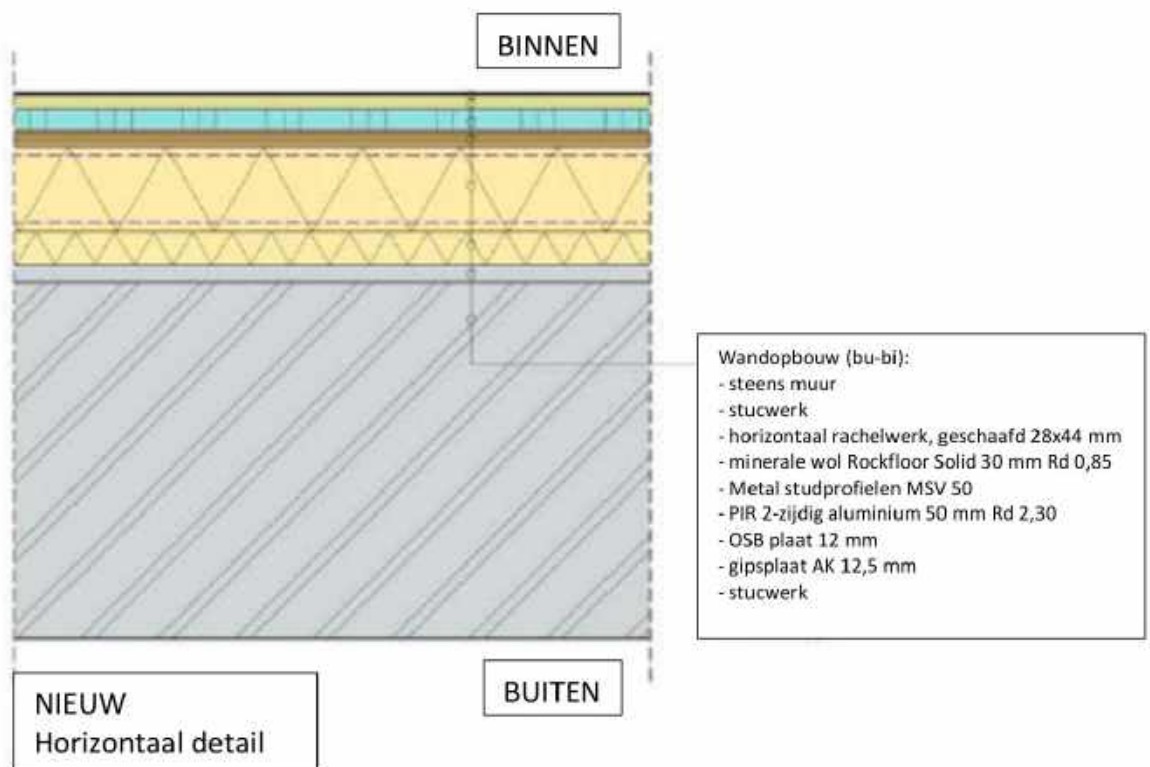
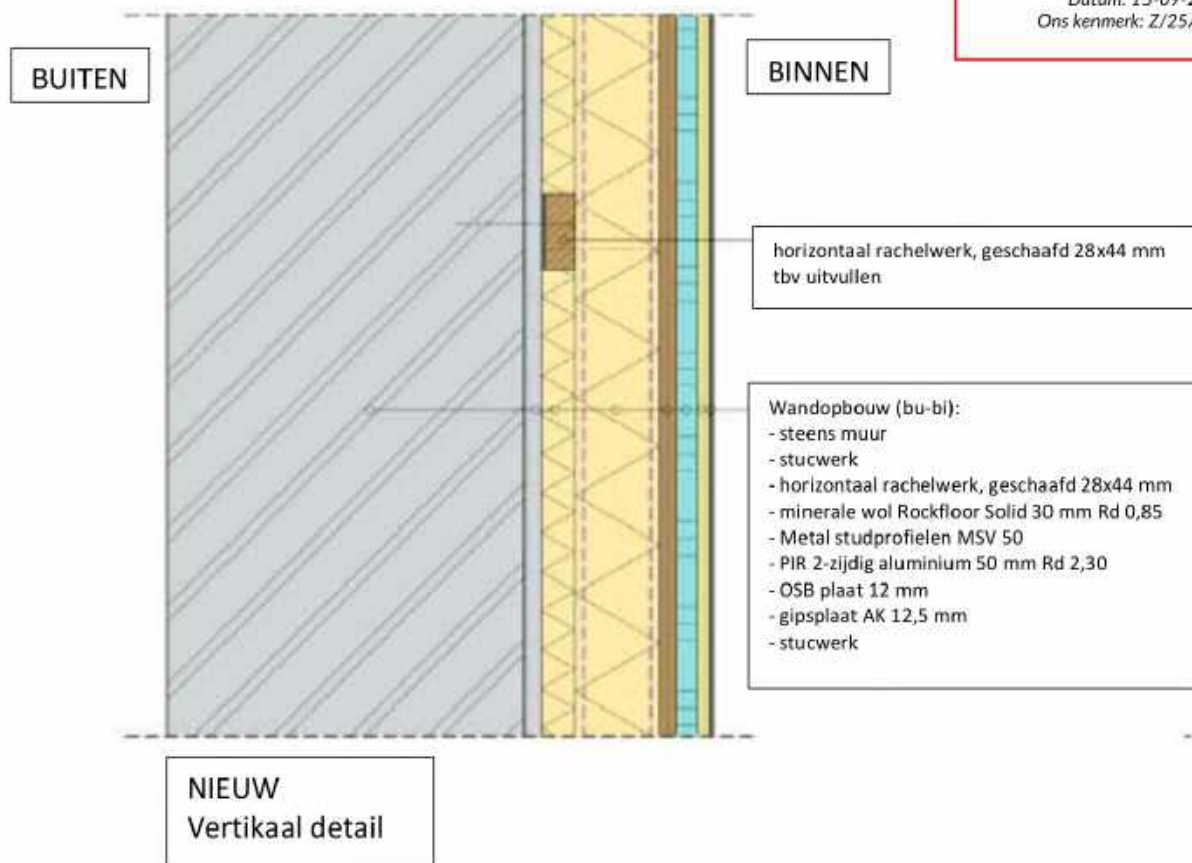


Voorzetwanden

De voor- en achtergevel gevel krijgen een geïsoleerde voorzetwand. De voorzetwand wordt doorgezet in de negge (zijkant van de muuropening) van de gevelopeningen. De beleglatten van de schuiframen blijven bereikbaar voor onderhoud aan de ramen. Omdat het een goed onderhouden, droge gevel is, wordt er geen spouw toegepast tussen het oude binnen stucwerk en het isolatiepakket. Aan de binnenzijde op het bestaande stucwerk wordt een horizontaal rachelwerk aangebracht om de wand uit te vullen, de onderlinge tussenruimten wordt opgevuld met minerale wol ter dikte van de rachels. Op de rachels wordt een Metalstud frame geplaatst, in dit frame worden PIR isolatieplaten met aan 2 zijden een dampremmende folie geplaatst. Door de 2-zijdig dampremmende laag wordt het risico van vochtoverlast door condensatie van warme binnenlucht tot het minimale beperkt. Het frame wordt aan de binnenzijde afgewerkt met OSB platen 12 mm en gipsplaten 12,5 mm en voorzien van stucwerk.

Bij zowel de begane grondvloer, verdiepingsvloer lopen de vloerplanken (die dwars op de gevel liggen) door tot de buitenmuur. Door de kieren en naden van het materiaal is het niet mogelijk de dampremmende laag dampdicht te laten doorlopen over de gehele gevel. Om het risico van condensatie van vocht te voorkomen, wordt het isolatiepakket rondom de strijkbalen en het vloerhout 200 mm vrij gehouden. De dampremmende laag wordt wel overal voor zover mogelijk doorgezet en afgetapet.

Indien na inspectie blijkt dat de begane grondvloer wordt vervangen door een schuimbetonvloer zal het doorzetten van de dampremmende laag alleen voor de verdiepingsvloer van toepassing zijn.



Montage handleiding HappyLift Patentveren[®] Kozijnsponning Onderraam **Verdekte montage**

Handleiding is bestemd voor de professionele installateur

Raamgewicht:

5 t/m 65 kg*

*Veren worden in de fabriek van HappyLift afgesteld op het juiste raamgewicht

Maat veergroef:

20x20 mm

Lengte veergroef:

Gelijk aan de raamhoogte
Indien langer zie montage stap 3.

Vóór u begint met montage van de veren:

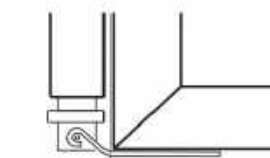
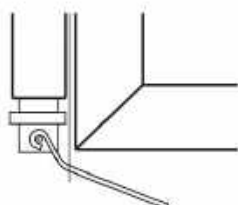
- Monteer veren bij voorkeur als glas is geplaatst. Het raam mag **niet** schuiven zonder glas, **dit is gevaarlijk!**
- Controleer of raamgewicht op de veren overeenkomt met betreffende raam.
- Gebruik degelijke schroeven van voldoende lengte. Bovenzijde veer: **5,0 x 60** Bevestigingsvoetjes: **4,5 x 30**
- Zonder gemonteerde eindstoppen het raam **niet** schuiven! (de veren kunnen beschadigen)

Montage:

1. Raam uit kozijn.
2. Veer vastschroeven (**handvast**) boven in de veergroef. zie afb. 1
3. *Bij doorlopende veergroef onderkant veer tot onderkant groef = schuifhoogte SH + 100mm
4. Raam in kozijn plaatsen, omhoog schuiven tot veervoetjes kunnen worden omgebogen.
5. Voetjes in vlakke positie draaien, de veren mogen niet onder de voetjes uitsteken. zie afb. 2
6. Raam tot op de voetjes laten zakken en degelijk ondersteunen, zorg dat de ondersteuning niet kan wegschuiven.
7. Voetjes onder aan raamdorpel vastschroeven.
8. Markeer bovenzijde van raam met potloodstreepje.
9. Schuif raam **voorzichtig** omlaag en controleer of het goed sluit.
Indien raam niet helemaal sluit dienen de veren lager te worden gemonteerd.
10. Monteer de witte eindstoppen 10 mm lager dan streepje, nu kan het raam veilig worden geopend.
11. Bevestig raamgrepen en slot op het raam.



1: Veer vastschroeven (**handvast**)



2: Voetjes in vlakke positie draaien

HappyLift Patentveren[®] Kozijnsponning verdeckte montage

$C - 100 : 2 = \text{Schuifhoogte}$
 $\text{Schuifhoogte} + 100\text{mm} = \text{Veerlengte}$
Veersponning lengte is gelijk aan C

