




Handleiding lekkage opsporen via lekdetectie t.b.v. een lid van een VvE in beheer bij VvE Metea

Als VvE-beheerder doen we ons uiterste best om onze VvE's zo goed mogelijk van dienst te zijn. Het merendeel van de storingen en meldingen die wij dagelijks verwerken hebben de te maken met lekkages vanuit appartementen waarbij soms lekdetectie ingezet moet worden om de oorzaak van de lekkage op te sporen. Via deze handleiding leest u hier mee over, en daarnaast tips lekdetectie (en hierdoor hoge kosten) te voorkomen.

Versie: 29-09-2024





Wanneer er een lekkage is, maar men weet niet waar deze vandaan komt, dan is het zaak om hier als gezamenlijke eigenaars achter te komen. Namens de VvE kan er wel een loodgieter ingeschakeld worden, maar als deze ook niet weet waar de lekkage vandaan komt en kosten moet maken om dit in de woningen te onderzoeken, dan kan dit voor de VvE of de eigenaar een kostbare zaak worden. Als een lekkage echt niet traceerbaar is kan er ook een **lekdetectiebureau** ingeschakeld worden. Een lekdetectie is echter een laatste redmiddel, want deze kost ongeveer **€ 500,00** per keer. En indien de lekkage zich uiteindelijk **in** het appartement bevindt, dan worden deze kosten doorbelast aan de eigenaar van de betreffende woning.

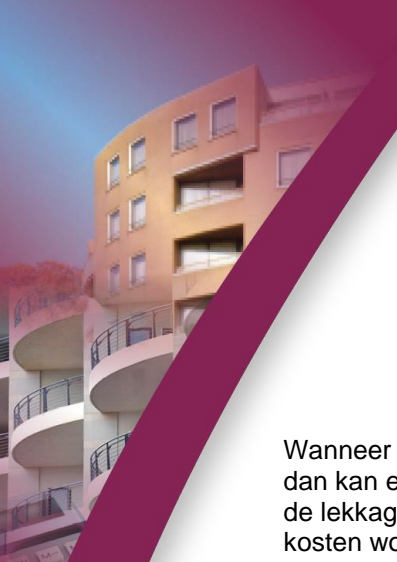
Voordat er dus een loodgieter ingeschakeld kan worden of er een lekdetectie kan worden uitgezet, is het verstandig om het **volgende** nog te bekijken wanneer u alles zoals in het hierboven beschreven stuk heeft uitgevoerd:

- Wilt u bij de bovenburen nagaan of er een sanitaire ruimte (douche, toilet, badkamer, keuken, washok) zit ten hoogte van de lekkage?
- Wilt u nagaan of het niet lekt via de kitvoegen van de badkamer, afvoer van de wasmachine, afvoer in de keuken van spoelbak of vaatwasser?
- Wilt u kijken of achter de kraan kit zit? Zo niet, dan kan dit ook lekkage veroorzaken.

Zie vooral de 'handleiding zelf uw (badkamer) lekkage opsporen' zoals te vinden op www.vvemetea.nl.

Vermoedelijke oorzaken zijn:

- **Slechte kitvoegen:** door slechte kitvoegen kan er tijdens het douchen of het laten leeglopen van het bad water doorsijpelen. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt. Houdt u er rekening mee dat als de kitvoegen maar een beetje openstaan, het een paar dagen kan duren voordat het water beneden zichtbaar is.
- **Slechte voegen:** door scheuren in de voegen kan er tijdens het douchen of het laten leeglopen van het bad water doorsijpelen. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt. Houdt u er rekening mee dat als de kitvoegen maar een beetje openstaan, het een paar dagen kan duren voordat het water beneden zichtbaar is.
- **Kranen op een verkeerde wijze aangesloten**, waardoor het water achter de rozetten van de kraan langs loopt. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt. Houdt u er rekening mee dat als de kitvoegen maar een beetje openstaan, het een paar dagen kan duren voordat het water beneden zichtbaar is.
- **Verkeerde aansluiting van de sifon:** doordat de sifon niet meer goed op zijn plaats zit, kan er tijdens het douchen of het laten leeglopen van het bad water langs de sifon sijpelen. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt.
- **Lekkage in een leiding van de wasmachine of een verkeerde aansluiting van de afvoer van de wasmachine.** Vraag de bovenburen wanneer ze de wasmachine hebben laten draaien, om te kunnen constateren of de lekkage op dat moment verergerde.
- **Lekkage in een leiding van de vaatwasser of een verkeerde aansluiting van de afvoer van de vaatwasser.** Vraag de bovenburen wanneer ze de vaatwasser hebben laten draaien, om te kunnen constateren of de lekkage op dat moment verergerde.
- **Een fout aangesloten loshangend of staand toilet**, of een **lekkend kraantje** of **lekkend reservoir** (ingebouwd reservoir) van toilet, ook dit laten controleren.



Wanneer blijkt dat al het bovenstaande is onderzocht, maar de lekkage niet traceerbaar is, dan kan er via de VvE een **Lekdetectie** worden uitgevoerd of de loodgieter laten kijken. Indien de lekkage uiteindelijk wel voortkomt uit een defect in het privé appartement, dan zullen alle kosten worden doorbelast aan de eigenaar.

Indien de loodgieter verzoekt om een lekdetectie, omdat er een leiding in de vloer lekt en niet traceerbaar is, dan zullen deze kosten **vergoed** kunnen worden door een opstalverzekeraar.

Uiteraard ligt het er wel aan waar de lekkage zich bevindt, of er gevolgschade is ontstaan en hoe de VvE verzekerd is.

Dan bestaat er nog de mogelijkheid, dat het appartement direct onder het dak zit. In dat geval kan er ook een lekkage van het dak zijn.

Door het volgen van deze procedure kan de lekkage gerichter onderzocht worden en eventueel met foto's kenbaar gemaakt worden, waar de lekkage zich uit.

Is de oorzaak van de lekkage gevonden en er is sprake van gevolgschade, dan kunnen wij een offerte opvragen voor het herstellen van deze schade. De offerte wordt ter beoordeling voorgelegd aan de verzekeringsmaatschappij.

Is de lekkage zonder tussenkomst van lekdetectie en/of loodgieter gestopt en is er alleen nog maar gevolgschade. Dan ontvangen wij graag van u:

- 1 De datum waarop de schade is geconstateerd
- 2 De oorzaak waardoor de schade is ontstaan
- 3 Foto's van de schade.

Wij kunnen een offerte opvragen voor het herstellen van de gevolgschade. De offerte wordt ter beoordeling voorgelegd aan de verzekeringsmaatschappij. Dit kan gemaild worden naar verzekeringen@vvetetea.nl.