



Rapport

Bouwtechnische keuring

OPDRACHTNUMMER

WO40823

GEKEURD OBJECT

Witte Rozenstraat 22,
Leiden

DATUM

30 januari 2023

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Uw woning



Inhoud

TOELICHTING	4
BASISGEGEVENS	6
WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN	7
OVERZICHT KOSTENRAMING	8
BOUWDEEL: ZOLDERVERDIEPING	10
BOUWDEEL: VERDIEPING	13
BOUWDEEL: BEGANE GROND	15
BOUWDEEL: KRUIPRUIMTE	17
BOUWDEEL: ELEKTRISCHE INSTALLATIE	18
BOUWDEEL: VERWARMING/WATER/INSTALLATIES	20
BOUWDEEL: DAKEN EN GEVELS	23
BOUWDEEL: BERGING EN TERREIN	31
BOUWDEEL: ALGEMEEN	32
BOUWDEEL: VERDUURZAMING	34

Toelichting

INTRODUCTIE

Via Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V. heeft u een **Bouwtechnische keuring** aangevraagd. Hierbij ontvangt u het **keuringsrapport**. Door deze keuring heeft u op hoofdlijnen een beeld gekregen van de **bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen**. De **algemene voorwaarden die op de keuringsopdracht van toepassing zijn verklaard**, heeft u **voorafgaand aan de keuring ontvangen**. Hieronder vindt u een **algemene toelichting op het rapport van de keuring**.

KEURING

De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord.

De bouwkundige voert een visuele inspectie uit. Niet alle onderdelen van een woning zijn altijd (geheel) zichtbaar voor de bouwkundige. Voor delen die aan het zicht zijn onttrokken, zoals fundering, riolering en leidingen, geeft hij daarom een afgeleid oordeel.

Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van de keuring. Wel kan de bouwkundige u doorverwijzen naar een specialist of constructeur als er tijdens de keuring aanwijzingen zijn die nader onderzoek behoeven. De bouwkundige heeft dit dan in het rapport vermeld.

KOSTENRAMINGEN

De bouwkundige heeft in het rapport de kosten voor het in functionele staat brengen van de woning genoteerd. De afwerking van de woning, bijvoorbeeld behang- of binnenschilderwerk, behoort hier niet toe. De bouwkundige heeft, voor zover mogelijk, de woning ook op veiligheidsaspecten beoordeeld.

In het rapport wordt aangegeven welke conditie de onderdelen van de woning hebben. De bouwkundige noteert kosten bij onderdelen die aan onderhoud, herstel of vervanging toe zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in directe kosten, kosten op termijn en kosten woningverbetering.

Bij directe kosten moet herstel op korte termijn plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of heeft betrekking op veiligheid.

Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf jaar zal herstel moeten plaatsvinden.

Bij kosten woningverbetering is er geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing, het zijn kosten voor verbetering van de woning.

De uitgangspunten voor geraamde kosten zijn:

- op basis van herstel (wanneer mogelijk niet op basis van complete vervanging);
- inclusief btw voor uitvoering door een derde (een professionele partij, niet op basis van doe-het-zelf-werk).

Normaliter wordt in de kostenraming niet meegenomen:

- kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk;
- kosten voor regulier onderhoud;
- kosten voor verbouwing, verfraaiingen en uitbreidingen.

Uiteraard kan de uiteindelijke prijs voor het uitvoeren van de werkzaamheden verschillen van de kostenraming. Zo zijn de mate van luxe (gekozen materialen bijvoorbeeld), de wijze van uitvoering, de totale omvang van een opdracht en de onderhandelingen met de ondernemer hierop van invloed. De kostenramingen zijn dus indicatief.

ASBEST

Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd.

APPARTEMENT

In principe wordt bij een appartement alleen het privé gedeelte gekeurd. Het is echter mogelijk dat de bouwkundige ook (enkele) onderdelen heeft beoordeeld die tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw behoren, voor zover deze vanuit het appartement zichtbaar/toegankelijk zijn.

Eventueel genoteerde kosten gelden uitsluitend voor het gekeurde appartement.

Voor meer informatie met betrekking tot alle gemeenschappelijke gedeelten kunt u terecht bij de Vereniging van Eigenaren (VvE). Vraag bij de VvE altijd naar de splitsingsakte, de meerjarenonderhoudsplanung en de reserveringen.

UITSLUITEND VOOR OPDRACHTGEVER

Het keuringsrapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.

OVERZICHT NHG

Dit rapport is geschikt voor het aanvragen van Nationale Hypotheekgarantie. Op de pagina 'overzicht kostenraming' is hiervoor een tabel 'overzicht NHG' opgenomen.

WAT KUNNEN WE NOG MEER VOOR U BETEKENEN?

Een huis kopen of verkopen doet u niet iedere dag. Dus wilt u de zekerheid dat u de juiste keuzes maakt. Dat u kunt vertrouwen op een partij die u onafhankelijk advies geeft en die voor u op de bres springt als dat nodig is. Vereniging Eigen Huis komt op voor uw belang. Naast de Bouwtechnische keuring kunt u bij ons ook terecht voor onafhankelijk hypotheekadvies, antwoord op uw financiële, juridische en bouwkundige vragen en meer.

MEER TIPS EN INFORMATIE

Op eigenhuis.nl vindt u nog veel meer tips en informatie, bijvoorbeeld over:

- het kopen of verkopen van een woning
- juridische zaken
- onderhoud en verbouwen
- energie en energiebesparende maatregelen

VRAGEN?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons Informatie & Adviescentrum via (033) 450 77 50.

Basisgegevens

AANVRAGER	
Naam	J.W. Kijne
Adres	Witte Rozenstraat 22
Postcode	2311XV
Woonplaats	Leiden
Lidnummer	80052006
E-mail	j.kijne@hetnet.nl

GEKEURD OBJECT	
Adres	Witte Rozenstraat 22
Postcode	2311XV
Woonplaats	Leiden
Soort woning	Tussenwoning
Bouwperiode	1910
Bouwwijze	Traditioneel
Inhoud	451-700
Weersgesteldheid	Bewolkt
Wel / niet bewoond	Wel bewoond

BOUWKUNDIGE	
Naam	Elk, R. van
Nummer	M2120
Telefoon	(033) 450 77 50

KEURING	
Datum keuring	30 januari 2023
Aanwezig bij keuring	Opdrachtgever, Buurman
Aandachtspunten van opdrachtgever	Loden waterleidingen of afvoer op zolder en beneden.
Bijzonderheden	Het is voor de verkoop alg. BTK. Bouwkundige merkt op dat het een visuele keuring/momentopname betreft, tijdens de keuring wordt er niet gegraven naar de fundering, (geen funderingsonderzoek), en er mag niet worden gesloopt, (geen kokers of vloer/wandpanelen weggehaald), de kruipruimte wordt (indien mogelijk) alleen geschouwd vanuit het kruipluik.

BIJ DE KEURING VERKREGEN INFORMATIE VAN VERKOPER EN/OF MAKELAAR	
Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd?	Schilderwerk buiten 2016. Elektra bedrading vervangen. Aansluitingen onder de gang tot de wc wel vervangen, overige niet. Diverse reparaties vanwege lekkages. Isolatie op het dak met bitumen jaren 80. Daarna hersteld 2020. In de jaren 90 heeft er een renovatie plaats gevonden.
Zijn er bij de verkoper gebreken bekend die normaal gebruik van de woning in de weg staan?	Nee
Is er een energielabel van de woning?	Nee
Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	Golfplaten.
Is er bij de verkoper bekend of er een olietank aanwezig is?	Niet aanwezig

Waarderingsnormen en afkortingen

CONDITIE		
1	Uitstekende conditie	Verkeert in nieuwstaat
2	Goede conditie	Geen gebreken, incidentele beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen
4	Matige conditie	Veroudering, functievervulling komt in gevaar
5	Slechte conditie	Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
GC	Geen conditie	Niet mogelijk om een conditie vast te stellen

KOSTEN

De raming van de kosten wordt zoveel mogelijk als één bedrag genoteerd. Een raming met grote marge wordt gebruikt wanneer de omvang van de gebreken niet (voldoende) kan worden ingeschat, bijvoorbeeld bij buitenschilderwerk inclusief plaatselijk herstel van houtrot. De bouwkundige maakt een onderscheid in:

Kosten direct

Geraamde kosten voor herstel dat op korte termijn moet plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of veiligheidsaspecten betreffen.

Kosten op termijn

Geraamde kosten voor herstel dat binnen vijf jaar moet plaatsvinden.

Kosten woningverbetering

Geraamde kosten voor verbetering van de woning, er is geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing. Het kan gaan om algemene verbeteringen of verbeteringen op het gebied van energie en comfort, zoals het vervangen van een keuken of badkamer of het aanbrengen van isolatie.

AFKORTINGEN

NTC: niet te controleren

Het is voor de bouwkundige niet mogelijk een bepaald onderdeel te controleren. Het onderdeel is bijvoorbeeld onbereikbaar (kruipruimte) of het onderdeel is weggewerkt en kan niet zonder sloopwerk worden beoordeeld. In feite moet dit onderdeel dus nog (nader) worden geïnspecteerd. Het nader onderzoek kan uitwijzen dat het onderdeel in orde is, maar het kan ook uitwijzen dat ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

OMR: onderdeel met risico

Bij het onderdeel of de situatie is geen gebrek of schade zichtbaar, maar het roept vragen op bij de bouwkundige. Bijvoorbeeld een zeer recent gewitte badkamer, verkeerde detaillering, weggebroken constructiedelen of doe-het-zelf-werk.

PM: pro memorie

De letterlijke vertaling hiervan is 'ter herinnering'. Het is voor de bouwkundige niet (goed) mogelijk om aan te geven welke maatregelen en/of kosten te verwachten zijn. De bouwkundige neemt dan de post PM op.

SO: specialistisch onderzoek

Een onderzoek door een specialist moet plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek kan hoge kosten met zich meebrengen. Bijvoorbeeld: funderingsonderzoek of onderzoek naar ongedierte en/of zwam. Bovendien kunnen uit het resultaat van het onderzoek hoge reparatiekosten komen. Om deze reden maakt de bouwkundige geen inschatting van de kosten voor dit onderdeel, er wordt PM genoteerd.

Overzicht kostenraming

Hieronder vindt u een samenvatting van de door de bouwkundige ingeschatte kosten. Uitgebreide informatie treft u aan bij de rapport onderdelen 'Bouwdeel'. Alle in het rapport opgenomen kosten zijn inclusief btw. Bouwdelen met gebreken waarvoor het niet mogelijk is om een raming

van herstelkosten te geven zijn, indien van toepassing, onderaan deze pagina opgenomen. In het overzicht specialistisch onderzoek (SO) en/of het overzicht pro memorie (PM) zijn de betreffende bouwdelen benoemd.

OVERZICHT INDICATIE KOSTEN			
OMSCHRIJVING	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONINGVERBETERING
Zolderverdieping	€ 150,-	€ 1.350,-	
Verdieping	€ 800,-	€ 1.350,-	€ 400,-
Begane grond	€ 800,-		
Kruipruimte	€ 150,-		
Elektrische installatie	€ 950,-		€ 1.650,-
Verwarming/water/installaties			
Daken en gevels	€ 39.360,- à € 42.160,-		
Berging en terrein		€ 1.200,-	
Algemeen	€ 2.300,- à € 2.800,-		
Verduurzaming			
Totaal	€ 44.510,- à € 47.810,-	€ 3.900,-	€ 2.050,-

OVERZICHT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)			
Voor het aanvragen van de NHG mogen geen uiteenlopende ramingen worden aangehouden. De volgende totaalbedragen zijn voor de NHG van toepassing:			
	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	
Totaal	€ 47.810,-	€ 3.900,-	

OVERZICHT ONDERDELEN WAARBIJ GEEN KOSTENRAMING IS OPGENOMEN

Onderdelen pro memorie (PM)
Zolderverdieping, Kapconstructie

Onderdelen specialistisch onderzoek (SO)
Zolderverdieping, Kapconstructie

Zolderverdieping, Dragende wanden
Verdieping, Dragende wanden
Begane grond, Dragende wanden
Begane grond, Vloerconstructie beton/steen met afwerking
Elektrische installatie, Elektrische installatie algemeen
Verwarming/water/installaties, Waterleidingen
Verwarming/water/installaties, Gaskachels
Verwarming/water/installaties, Open haard, houtkachel
Verwarming/water/installaties, Gasleidingen
Daken en gevels, Dak pannen
Berging en terrein, Gehele berging
Algemeen, Asbestverdachte materialen

Zolderverdieping, Dragende wanden
Verdieping, Dragende wanden
Begane grond, Dragende wanden
Begane grond, Vloerconstructie beton/steen met afwerking
Algemeen, Asbestverdachte materialen



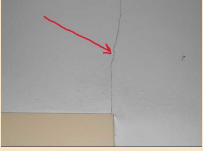
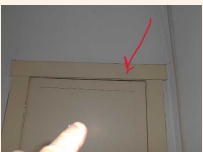
Bouwdeel: Zolderverdieping



ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dakbeschot 	NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Vochtplekken. Hoog vochtpercentage. <i>Opmerking:</i> Zie diverse opmerkingen en maatregelen reeds genomen bij onderdeel 'Daken en gevels'. Ook veel vlekken als gevolg van eerdere lekkage.				
Kapconstructie  	SO OMR NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Vochtplekken. De constructie is gewijzigd. Houtrot aantasting. Onderdelen buigen door. <i>Opmerking:</i> Voor aanpassingen aan de draagconstructie is advies van een constructeur noodzakelijk. Schakel bij aanpassing en/of constructieve problemen aan de kapconstructie een constructeur in.	Nadere keuring door een specialist/aannemer, constructeur noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Plafonds 	4	Vochtplekken. Beschadigingen. Er zijn brandgevaarlijke materialen toegepast. <i>Opmerking:</i> Afgetimmerd met gipsplaten, deels zachtboard: Wij adviseren het materiaal te vervangen door een brandveiliger materiaal zoals eveneens gips- of stucplaat. Lichte scheurvorming van ontstaan door werking kan materialen. Herstel hiervan is meestal esthetisch. Vlekken als gevolg van eerdere lekkage.	Herstellen en afwerken plafonds.		€ 450,-	

<p>Dragende wanden</p> 	<p>SO OMR NTC 4</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar Scheurvorming.</p> <p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk. Uitgevoerd in kalkzandsteen. De oorzaak van de aangetroffen scheurvorming is op basis van de visuele inspectie niet vast te stellen. Het is daarom niet duidelijk of de scheurvorming is gestabiliseerd. Wij adviseren u een specialist in te schakelen.</p>	<p>Herstellen stuc-/pleisterwerk, alleen zinnig als de oorzaak is weggenomen, (vandaar op termijn).</p> <p>Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.</p>	<p>PM</p>	<p>€ 550,-</p>	
<p>Scheidingswanden</p> 	<p>NTC 4</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar Beschadigingen. Scheurvorming.</p> <p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als systeemwand: (originele) Kraaldelen op regelwerk. Lichte scheurvorming kan ontstaan door werking van materialen. Herstel hiervan is meestal esthetisch.</p>	<p>Herstellen beschadigingen.</p>		<p>€ 350,-</p>	
<p>Binnen- kozijnen/ deuren</p>	<p>4</p>	<p>Onvoldoende sluitende of klemmende delen. Scheve delen.</p> <p><i>Opmerking:</i> Kozijnen uitgevoerd in hout. Uitgevoerd als stompe deuren. Een kier onder de binnendeur bevordert de ventilatie van de betreffende ruimte.</p>	<p>Gangbaar maken binnendeur(en).</p>	<p>€ 150,-</p>		
<p>Vloerconstructie hout</p>	<p>NTC 4</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar De vloer loopt af. Lichte doorbuiging of vering.</p> <p><i>Opmerking:</i> Wees voorzichtig met het aanbrengen van een zware belasting op de houten vloer door bijvoorbeeld een waterbed of zware boekenkast. Laat bij twijfel de belasting uitrekenen door een constructeur. Scheve, aflopende vloeren kunnen zijn ontstaan door in het verleden opgetreden zettingen of verzakkingen van de woning.</p>				



Trap	3	<i>Opmerking:</i> Er worden tegenwoordig hogere eisen gesteld aan de gebruiksveiligheid van trappen met name aan de aanwezigheid van traphekken, leuning en beloopbaarheid.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 150,-	€ 1.350,-	€ 0,-

Bouwdeel: Verdieping

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds 	4	Beschadigingen. Vlekken/verkleuring. <i>Opmerking:</i> Afgetimmerd met gipsplaten, deels (brandgevaarlijk) zachtboard.	Herstellen en afwerken plafonds.		€ 450,-	
Dragende wanden  	SO OMR NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Scheurvorming. <i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk. Uitgevoerd in kalkzandsteen. De oorzaak van de aangetroffen scheurvorming is op basis van de visuele inspectie niet vast te stellen. Het is daarom niet duidelijk of de scheurvorming is gestabiliseerd. Wij adviseren u een specialist in te schakelen.	Herstellen stuc-/pleisterwerk. Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM	€ 550,-	
Scheidingswanden 	NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Scheurvorming. <i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk. Uitgevoerd als systeemwand.	Herstellen stuc-/pleisterwerk.		€ 350,-	
Binnen- kozijnen/ deuren 	4	Scheve delen.	Gangbaar maken binnendeur(en).	€ 150,-		
Vloerconstructie hout	NTC 3	Deels visueel niet waarneembaar De vloer loopt af. Lichte doorbuiging of vering.				

<p>Trap</p> 	<p>3</p>	<p><i>Opmerking:</i> Het aanbrengen van een leuning en of hekwerk is vanwege de veiligheid opgenomen.</p>	<p>Aanbrengen eenvoudig hekwerk.</p>	<p>€ 250,-</p>		
<p>Toiletruimte</p> 	<p>4</p>	<p>Los/hol klinkend tegelwerk: Mogelijk door werking vanwege zetting. Beschadigd wandtegelwerk/voegwerk. Matige/onvoldoende vochtafdichting: Geen tegelwerk.</p> <p><i>Opmerking:</i> Gedateerd.</p>	<p>Herstellen/vervangen wandtegelwerk. Aanbrengen vloertegelwerk en kitwerk.</p>	<p>€ 400,-</p>		<p>€ 400,-</p>
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>				<p>€ 800,-</p>	<p>€ 1.350,-</p>	<p>€ 400,-</p>

Bouwdeel: Begane grond

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds	3					
Dragende wanden 	SO OMR NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Scheurvorming. <i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk. Uitgevoerd in kalkzandsteen. De oorzaak van de aangetroffen scheurvorming is op basis van de visuele inspectie niet vast te stellen. Het is daarom niet duidelijk of de scheurvorming is gestabiliseerd. Wij adviseren u een specialist in te schakelen.	Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Scheidingswanden	NTC 3	Deels visueel niet waarneembaar				
Binnen- kozijnen/ deuren 	4	Scheve delen/ensuite schuifdeur uit de rail. <i>Opmerking:</i> Kozijnen uitgevoerd in hout.	Gangbaar schuifdeur.	€ 50,-		
Vloerconstructie hout	3	De vloer loopt af.				

<p>Vloerconstructie beton/steen met afwerking</p> 	<p>SO OMR 4</p>	<p>Scheurvorming. Aanzienlijke schade aan de vloerafwerking.</p> <p><i>Opmerking:</i> Deels slecht. De schade aan de Terrazzo vloer is ernstig: Scheuren maar ook verbrijzeling van de vloerafwerking onder de draagmuur van de gang wat aan toont dat de woning verzakt. De oorzaak van de aangetroffen scheurvorming is op basis van de visuele inspectie niet vast te stellen. Het is daarom niet duidelijk of de scheurvorming is gestabiliseerd. Wij adviseren u een specialist in te schakelen.</p>	<p>Reparatie schade Terrazzo, (alleen zinnig indien de oorzaak/zetting is gestabiliseerd).</p> <p>Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.</p>	<p>PM</p>	<p>PM</p>	
<p>Bad- doucheruimte</p> 	<p>4</p>	<p>Onvoldoende vochtafdichting. Los/hol klinkend tegelwerk. Beschadigd tegelwerk/voegwerk. Verouderd, ontbrekend of los kitwerk.</p> <p><i>Opmerking:</i> Gedateerd. Om een badkamer goed te ventileren is een (mechanische) afvoer via wand of dak nodig. De toevoer van de lucht kan het beste vanuit de woning komen via een kier of rooster onderin de deur.</p>	<p>Indicatief bedrag voor minimaal herstel van geconstateerde gebreken: vochtafdichting: Kitwerk/voegwerk/ tegelwerk, etc.</p>	<p>€ 750,-</p>		
<p>Meterkast</p>	<p>3</p>					
<p>Meterput</p>	<p>3</p>					
<p>Keuken</p>	<p>3</p>	<p><i>Opmerking:</i> Gedateerd. De apparatuur is niet op werking beoordeeld.</p>				
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>				<p>€ 800,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>

Bouwdeel: Kruipruimte

De kruipruimte van een woning is niet altijd bereikbaar. Wanneer het kruipluik kan worden geopend, zal de bouwkundige de kruipruimte vanuit de vloeropening beoordelen of de kruipruimte betreden en ter plaatse van de

vloeropening de ruimte visueel beoordelen. Binnen het kader van de keuring inspecteert de bouwkundige niet de gehele kruipruimte.



ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Kruipruimte algemeen	Visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> De kruipruimte is niet bereikbaar waardoor deze niet is gecontroleerd. Wij adviseren u om de kruipruimte toegankelijk te (laten) maken en nader te laten inspecteren. Controleer regelmatig de kruipruimte op lekkage en corrosie van leidingen. Controleer regelmatig de kruipruimte op de hoeveelheid water.	Aanbrengen van een kruipluik in de woonkamer.	€ 150,-		
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 150,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Elektrische installatie

De opgenomen bedragen bij dit onderdeel hebben alleen betrekking op de kosten voor het herstel van de elektra, het verwijderen en/of vervangen van bijvoorbeeld plafonds is hierbij niet inbegrepen. De elektrische installatie wordt

visueel beoordeeld. De soort bedrading wordt steekproefsgewijs gecontroleerd. Wilt u zeker weten of de installatie voldoet aan de voorschriften, dan adviseren wij om hiervoor een installateur in te schakelen.



ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Bedrading	Deels visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> Bedrading volgens de laatste kleurcodering aangetroffen echter gezien de leeftijd van de woning zou er nog andere bedrading en/of kleuren aanwezig kunnen zijn: Na 1970 is men overgegaan op een nieuwe kleurcodering van de bedrading. Bedrading van voor die tijd kan echter gewoon functioneel zijn.				
Buizen en dozen	Deels visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> Tijdens keuring zichtbare deel uitgevoerd in kunststof echter gezien de leeftijd van de woning zouden er nog stalen leidingen aanwezig kunnen zijn: Bij verdere renovatie/verbouw is het beter deze dan ook door kunststof te vervangen.				
Schakelmateriaal en wandcontactdozen 	Onveilig gemonteerd en/of doe het zelfwerk. <i>Opmerking:</i> Functioneel. Gedateerd. Een wandcontactdoos in de keuken of badkamer moet zijn voorzien van randaarde. De wandcontactdoos voor de wasmachine en of droger moet zijn voorzien van randaarde.	Nalopen en herzien/verbeteren bevestiging.	€ 550,-		

<p>Groepenkast</p> 	<p><i>Opmerking:</i> 5 Groepen uitgevoerd met traditionele zekeringautomaten. Gedateerd maar functioneel. De groepenkaart ontbreekt. Er is geen controle mogelijk op welke apparaten op welke groep zijn aangesloten. Op een groepenkaart staat aangegeven welke ruimte of apparaat is aangesloten op de betreffende elektragroep. Controleer dit op juistheid. Zet niet teveel apparaten op één groep. De groep kan dan overbelast worden: 5 Groepen is voor deze woning zeer beperkt/onvoldoende. Het is veiliger een aparte groep aan te laten brengen voor apparaten die veel stroom verbruiken zoals wasmachines, vaatwassers en ovens. De elektriciteit in een woning moet uitgeschakeld kunnen worden met aardlekschakelaars en/of een hoofdschakelaar.</p>	<p>Plaatsen extra groep inclusief leidingwerk OF: Vervangen complete groepenkast ca. 6 groepen.</p>			<p>€ 450,- € 1.200,-</p>
<p>Aardlekschakelaar</p>	<p>Niet aanwezig.</p> <p><i>Opmerking:</i> Per 4 groepen dient minimaal één aardlekschakelaar aanwezig te zijn. De aardlekschakelaar voorkomt dat bijvoorbeeld personen onder stroom komen te staan. Per 4 groepen dient minimaal één aardlekschakelaar aanwezig te zijn.</p>	<p>Installeren (extra) aardlekschakelaar.</p>	<p>€ 400,-</p>		
<p>Aarding van toestellen</p> 	<p>Voor zover te controleren niet waargenomen metalen onderdelen in de badkamer.</p> <p><i>Opmerking:</i> Visueel waargenomen in de meterkast en bij de watermeter. Verder geen aarding aangetroffen. In de bad- en doucheruimte moeten alle metalen delen zoals vloerputjes, sanitair, waterleidingen geaard zijn, dit voorkomt dat deze onder stroom kunnen komen te staan. Het functioneren van de aarding kan bij de keuring niet worden gecontroleerd.</p>	<p>Doormeten, controleren op veiligheid door een installateur en indien afwezig, aanbrengen van aarding op metalen onderdelen in de badkamer, bedrag afh. van waar aarde getrokken moet worden.</p>			
<p>Elektrische installatie algemeen</p>	<p>Verouderd.</p> <p><i>Opmerking:</i> Functioneel. Gedateerd.</p>	<p>De elektra installatie laten controleren op veiligheid door een installateur.</p>	<p>PM</p>		
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>			<p>€ 950,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 1.650,-</p>

Bouwdeel: Verwarming/water/installaties

De opgenomen bedragen bij dit onderdeel hebben alleen betrekking op de kosten voor herstel van de installatie, het verwijderen en/of vervangen van bouwkundige voorzieningen (bijvoorbeeld plafonds) is hierbij niet inbegrepen. Verwarmingsinstallaties zoals cv-ketels, gevelkachels, open haarden en

rookkanalen worden visueel beoordeeld. Controle van de capaciteit en goede werking vindt niet plaats. Voor gas- en waterleidingen kan een installateur een controle uitvoeren op lekkage, capaciteit etc. Deze leidingen kunnen niet door de bouwkundige worden beoordeeld wanneer ze aan het zicht zijn onttrokken.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Riolering 	Deels visueel niet waarneembaar (deels) Uitgevoerd in lood. <i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in lood: Vaak ontstaan er lekkages in de aansluitingen dus controleer hier regelmatig op. Overige tijdens keuring visueel zichtbare deel uitgevoerd in kunststof echter gezien de leeftijd van de woning zouden er weggewerkt in vloeren, kokers of onder maaiveld, nog andere materialen aanwezig kunnen zijn zoals meer lood en evt. gres: Gresbuizen zijn gevoeliger voor schade bijvoorbeeld door wortels van bomen of planten en verzakkingen. (I.v.m. breuk).				
Verwarmings-warmwaterinstallatie algemeen	Verouderd. <i>Opmerking:</i> Geen Centrale verwarming, zie Gaskachels. Gedateerd.				
Warmwaterbereiding (keuken, badkamer) 	Vernieuwde geiser in keuken. <i>Opmerking:</i> De warmwaterbereiding vindt plaats via een geiser. Merk: Vaillant. Als er langere tijd geen water gebruikt is, laat dan het water eerst enkele minuten doorstromen om legionellabesmetting te voorkomen.				

<p>Waterleidingen</p> 	<p>OMR Deels visueel niet waarneembaar Er zijn loden waterleidingen aangetroffen.</p> <p><i>Opmerking:</i> Loden waterleidingen geven minuscule deeltjes metaal af aan het drinkwater. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Het is zeer waarschijnlijk dat er (veel) meer loden leidingen aanwezig zijn in kokers/vloeren etc.</p>	<p>Vervangen loden voor koper/kunststof waterleidingen.</p>	<p>PM</p>		
<p>Gaskachels</p> 	<p>OMR Deels (kanalen) visueel niet waarneembaar Twijfel over veiligheid. De onderhoudsstickers zijn niet aanwezig, twijfel over onderhoud.</p> <p><i>Opmerking:</i> Sterk verouderde typen (open verbranding). Gaskachels moeten jaarlijks worden gecontroleerd. Bij onveilige of slecht onderhouden gaskachels is er een gevaar voor koolmonoxidevergiftiging. Wanneer de gaskachel aan vervanging toe is, is het ook qua veiligheid verstandig de gaskachels te vervangen door een cv-installatie.</p>	<p>Inspectie en evt. onderhoud door een installateur.</p>	<p>PM</p>		
<p>Open haard, houtkachel</p> 	<p>Twijfel over onderhoud. Twijfel over de brandveiligheid.</p> <p><i>Opmerking:</i> De schoorsteen moet minsten eens per jaar geveegd worden, het liefst in het begin van het stookseizoen. De werking van de haard is tijdens de keuring niet gecontroleerd. Bij het stoken van een haard is een permanente toevoer van verse lucht noodzakelijk.</p>	<p>Inspectie open haard / houtkachel.</p>	<p>PM</p>		
<p>Gasleidingen</p> 	<p>Deels visueel niet waarneembaar Uitgevoerd in corrosiegevoelig staal met mogelijk koppeling/pakkingen van hennep, (wat kan verpulveren).</p> <p><i>Opmerking:</i> Bij aanwezigheid van stalen gasleidingen moet de (kruip)ruimte goed geventileerd worden.</p>	<p>Keuring, incl. druktest, door een installateur, bij drukverlies staal vervangen door koper. Bedrag dan afh. van te vervangen leidingen.</p>	<p>PM</p>		

Totale kostenraming voor dit bouwdeel:




€ 0,-

€ 0,-

€ 0,-



Bouwdeel: Daken en gevels

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dakkapel voorgevel 	NTC 4	Deels visueel niet waarneembaar Vochtplekken. Houtrot aantasting. Gebreken aan de onderdorpel van het kozijn. Gebreken aan de zijwangen en/of loodaansluitingen: Op i.p.v. onder het hout.. Gebreken aan de dakbedekking: Verouderd. De werking van het hang- en sluitwerk is onvoldoende. <i>Opmerking:</i> Matig tot slecht. Reparaties aan de dakkapel kunnen ook noodzakelijk zijn in de (niet zichtbare) dak/zijwang constructie, b.v. als de dakbedekking of de loodaansluitingen onvoldoende zijn waardoor het onderliggende hout (dak/constructie) is aangetast. Herstel is dan al snel kostbaarder dan volledig vervangen van de dakkapel.	Herstellen dakbedekking. Herstellen houtrot. Herstellen loodaansluiting. Nalopen hang- en sluitwerk	€ 600,- € 450,- € 350,- € 80,-		

<p>Dakkapel achtergevel</p> 	<p>NTC</p> <p>5</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar Staat scheef/verzakt. Houtrot aantasting. Gebreken aan de loodaansluitingen. Gebreken aan de dakbetimmering. Gebreken aan de onderdorpel van het kozijn. Vochtplekken. De werking van het hang- en sluitwerk is onvoldoende. Gebreken aan de dakbedekking: Verouderd. Gebreken aan de zijwangen.</p> <p><i>Opmerking:</i> Herstel zal meer kosten dan vervangen, deels omdat de inwendige constructie ook aangetast zal zijn.</p>	<p>Vervangen houten dakkapel 4 m</p>	<p>€ 9.600,-</p>		
<p>Erker, lichtstraat</p> 	<p>3</p>	<p>Gebreken aan de onderzijde afwerking en/of lat</p> <p><i>Opmerking:</i> Deels matig.</p>	<p>Nalopen en herstellen onderzijde afdichting (boven de goot).</p>			
<p>Buitenkozijnen, ramen en deuren</p> 	<p>5</p>	<p>Houtrot aantasting. Scheuren en barsten. Hoog vochtpercentage. Gebreken aan de raamdorpel(s). Gebreken aan de onderdorpel. Gebreken aan de glaslatten. Klemmende delen, onvoldoende omtrekspeeling.</p> <p><i>Opmerking:</i> Ter hoogte van begane grond matig tot redelijk. Plaatselijk zeer slecht met tijdelijke reparaties middels stalen hoeklijnen/kozijn hoeken Bij een hoog vochtpercentage is er een groot risico op het ontstaan van houtrot. Het is niet altijd mogelijk enkel glas te vervangen door isolerende beglazing. Dit is mede afhankelijk van de grootte van de sponning, de materiaalbreedte van raam of deur en de kwaliteit van het hang- en sluitwerk.</p>	<p>Nalopen en reparatie overige houtrot.</p> <p>Herstellen klemmende ramen/deuren. (plaatselijk) Vervangen draairaam.</p> <p>Vervangen onderdorpel en een deel van de stijl.</p> <p>Vervangen voordeur.</p>	<p>€ 1.000,- à € 1.500,-</p> <p>€ 250,-</p> <p>€ 1.500,-</p> <p>€ 2.500,- à € 3.000,-</p> <p>€ 950,-</p>		


<p>Hang- en sluitwerk</p> 	<p>4</p>	<p>Slijtage. Slecht afgesteld. De werking is onvoldoende.</p> <p><i>Opmerking:</i> Het hang- en sluitwerk overschrijdt zijn technisch gemiddelde levensduur.</p>	<p>Nalopen en herstellen/deels vervangen hang- en sluitwerk.</p>	<p>€ 650,-</p>		
<p>Enkele beglazing</p> 	<p>4</p>	<p>Glasafdichting onvoldoende. Los of verhard kitwerk.</p> <p><i>Opmerking:</i> In verband met het verbeteren van de isolatie kan enkel glas vervangen worden door isolerende HR-beglazing. Dit verhoogt ook het comfort. Bij vervanging van kozijnen en/of vervanging van enkele- door isolerende beglazing is het beter om ventilatieroosters op te nemen. Het is niet altijd mogelijk enkel glas te vervangen door isolerende beglazing. Dit is mede afhankelijk van de grootte van de sponning, de materiaalbreedte van raam of deur en de kwaliteit van het hang- en sluitwerk.</p>	<p>(plaatselijk) Vervangen beglazingskit.</p>	<p>€ 450,-</p>		
<p>Isolerende beglazing</p>  	<p>4</p>	<p>Los of verhard kitwerk. Glasafdichting onvoldoende. Gebreken aan de glaslatten.</p> <p><i>Opmerking:</i> Het is van belang dat de beglazingskit/rubbers in goede conditie zijn en de zwarte glasrand goed afdekt anders dringt er water tot aan de metalen rand en gaat deze lekken waardoor er vocht komt tussen de glasbladen, vaak wordt dit zichtbaar als condens in de hoeken. Het glas moet dan vervangen worden.</p>	<p>Nalopen en (plaatselijk) aanbrengen/herstellen/vervangen beglazingskit. (deels) Vervangen glaslatten.</p>	<p>€ 300,- € 250,-</p>		

<p>Binnenschilderwerk buitenkozijnen</p> 	<p>4</p>	<p>Afgebladderd. Verouderd.</p> <p><i>Opmerking:</i> Plaatselijk slecht en/of gedateerd: Uitgevoerd als doe-het-zelf-werk.. Er is aan de buitenzijde een dichte verfsoort toegepast, hierdoor is het noodzakelijk dat het binnenschilderwerk met de juiste verfsoort wordt uitgevoerd.</p>	<p>Het laten uitvoeren van technisch noodzakelijk schilderwerk.</p>	<p>€ 1.000,- à € 1.200,-</p>		
<p>Balkon</p> 	<p>4</p>	<p>Onvoldoende waterafvoer door vervuiling. De loodaansluiting is verouderd/ gescheurd. De waterdichte bedekking is verouderd.</p> <p><i>Opmerking:</i> Door vervuiling en slechte afwatering kan de balkonvloer glad worden. Advies om het balkon regelmatig te reinigen.</p>	<p>Verbeteren afschot.</p> <p>Vervangen dakbedekking.</p> <p>(deels) Herstellen/vervangen loodaansluiting door inslijpen.</p> <p>Verwijderen vervuiling.</p>	<p>€ 150,- € 650,- € 450,- € 50,-</p>		
<p>Schoorsteen voor</p>	<p>NTC 3</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar</p> <p><i>Opmerking:</i> Is redelijk recent hersteld. Door het metselwerk van de schoorsteen te hydrofoberen (waterafstotend maken) kan er minder water de schoorsteen binnendringen. Door de schoorsteenkop te voorzien van een bitumen coating wordt de indringing van vocht verminderd. De schoorsteen moet minsten eens per jaar worden geveegd, het liefst in het begin van het stookseizoen.</p>				
<p>Schoorsteen achter</p> 	<p>NTC 4</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar Het voegwerk is los of verzand. Gebreken aan de loodaansluitingen.</p> <p><i>Opmerking:</i> Deels slecht. Gebreken aan de schoorsteen, dakdoorvoeren en aansluitingen met het dak veroorzaken vaak lekkage binnen dus controleer regelmatig.</p>	<p>Nalopen en herstellen/vervangen loodaansluiting.</p> <p>Vervangen voegwerk schoorsteen.</p>	<p>€ 350,- € 450,-</p>		


<p>Dak pannen</p> 	<p>4</p>	<p>Onvoldoende verankering. Onregelmatige ligging. Beschadigde pannen. De dakpannen zijn sterk verouderd aan de voorzijde.</p> <p><i>Opmerking:</i> Plaatselijk slecht. Betreft een keramische dakpan. Controleer na een storm of alle pannen en/of het lood nog wel goed liggen. Gebreken aan de dakpannen veroorzaken vaak lekkage in de woning.</p>	<p>Nalopen en herschikken/herstellen overige dakpannen.</p> <p>Nalopen en verankeren pannen.</p> <p>Evt. vervangen door vocht aangetaste panlatten/tengels/dakbeschot.</p> <p>Vervangen deel dakpannen.</p>	<p>€ 750,-</p> <p>€ 400,-</p> <p>PM</p> <p>€ 1.200,- à € 1.500,-</p>		
<p>Dak bitumen</p> 	<p>5</p>	<p>De dakbedekking is sterk verouderd. Onthechting bij de dakranden. Craquelé/scheurvorming. Blazen en plooiën. Onvoldoende afschot.</p> <p><i>Opmerking:</i> Jaarlijks reinigen en onderhouden van de dakbedekking verlengt de levensduur. Deze heeft dan een technische levensduur van ca. 15-20 jaar. Wanneer de dakbedekking aan de randen onvoldoende is bevestigd, kan deze opwaaien. Water op een dak verkort de levensduur van dakbedekking. Enige plasvorming is echter moeilijk te voorkomen.</p>	<p>Herstellen afvoer.</p> <p>Herstellen dakranden.</p> <p>Vervangen bitumen dakbedekking.</p>	<p>€ 450,-</p> <p>€ 500,-</p> <p>€ 8.000,- à € 8.500,-</p>		
<p>Goten</p>	<p>3</p>	<p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in zink. Wij adviseren de dakgoten minstens één keer per jaar te reinigen. Voorzieningen zoals een bladvanger of een bolrooster zijn nuttig om verstoppingen in de afvoer te voorkomen, deze moeten wel vaker worden schoongemaakt. Zie ook 'Dakgootbetimmering'.</p>				

<p>Hemelwaterafvoeren (regenpijpen)</p> 	<p>4</p>	<p>Onvoldoende bevestiging. Onvoldoende/onduidelijk verloop/aangesloten. Veroudering van het kunststof.</p> <p><i>Opmerking:</i> Plaatselijk matig/onvoldoende aangesloten/uitgevoerd. Uitgevoerd in kunststof/deels zink.</p>	<p>Herstel verloop, aansluitingen en bevestiging.</p>	<p>€ 550,-</p>		
<p>Dak-gootbetimmering</p> 	<p>4</p>	<p>Onvoldoende expansie (uitzet) ruimte. Houtrot aantasting. Scheuren en barsten. De constructie hangt scheef.</p> <p><i>Opmerking:</i> Wanneer een gootconstructie niet ventilerend is uitgevoerd, kan door condensatie houtrot ontstaan. Zie ook 'Schilderwerk'.</p>	<p>Herstellen/vervangen dak/gootbetimmering.</p> <p>Verbeteren expansieruimte en ventilatie door aanbrengen naden aan de uiteinden.</p>	<p>€ 1.200,- à € 1.500,- € 30,-</p>		



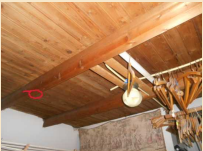

<p>Buitenschilderwerk algemeen</p> 	<p>5</p>	<p>Barsten en scheuren. Verouderingsverschijnselen. Afschilferen of afbladderen. Afpoederen van de verf.</p> <p><i>Opmerking:</i> Delen zijn wel bijgewerkt maar enige uitgevoerd als doe-het-zelf-werk. Door UV-straling wordt de verf in de loop der jaren aangetast en gaat de toplaag afgeven. Dit noemt men afpoederen of krijten. Onderhoud is nodig. Donkere verfkleuren aan de zonzijde hebben meer onderhoud nodig. Bij houtrot, moet eerst het aangetaste hout worden verwijderd. Daarna kan het schilderwerk worden uitgevoerd. Overschilderen of wegwerken met plamuur is geen oplossing. Zie ook 'Buitenkozijnen, ramen en deuren'.</p>	<p>Uitvoeren schilderwerk dekkend.</p>	<p>€ 3.000,- à € 3.500,-</p>		
<p>Stucwerk buitengevel</p>	<p>NTC 3</p>	<p>Deels visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> Plaatselijk enige scheurvorming zie opmerkingen elders in het rapport.</p>				
<p>Metselwerk</p> 	<p>4</p>	<p>Scheurvorming. Afgeschilferd en/of vorstschade.</p> <p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als massieve muur. Plaatselijk enige scheurvorming zie opmerkingen elders in het rapport.</p>	<p>Herstellen scheurvorming in het metselwerk.</p>	<p>€ 650,-</p>		
<p>Raamdorpelstenen, waterslagen, muurafdekkers</p>	<p>3</p>					
<p>Voegwerk</p> 	<p>4</p>	<p>Uitgevallen. Uitgespoeld. Verweerd.</p> <p><i>Opmerking:</i> (deels) Uitgevoerd in origineel knip of snij voegwerk echter dit is ruim 2x zo kostbaar dus uitgegaan van platvol. Het voegwerk van gevels aan de zuid- en/ of westzijde is onderhoudsgevoeliger dan dat van de andere gevels.</p>	<p>Plaatselijk herstellen voegwerk, platvol.</p>	<p>€ 550,-</p>		

<p>Ventilatie kruipruimte</p> 	<p>GC</p>	<p><i>Opmerking:</i> Aanwezig. Via roosters. Sluit de kruipruimte ventilatieroosters niet af. Controleer regelmatig of de kruipruimteventilatieroosters nog open zijn. Zorg dat de ventilatie vrij blijft bij het aanbrengen van bestrating en beplanting.</p>	<p>Schoon en of vrijmaken van de ventilatieroosters.</p>	<p>€ 50,-</p>		
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>				<p>€ 39.360,- à € 42.160,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>

Bouwdeel: Berging en terrein

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Gehele berging	5	Het geheel is in een slechte staat. <i>Opmerking:</i> Het geheel is i.o.m.de opdrachtgever, (verder) niet beoordeeld aangezien herstel van het totaal snel boven het bedrag van een nieuwe berging uitstijgt.	Volledig vervangen.	PM		
Terreinafscheiding 	3	Verouderd deels ontbrekend/ groenafscheiding. <i>Opmerking:</i> Deels matig. De terreinafscheiding kan gemeenschappelijk eigendom zijn. Overleg bij werkzaamheden vooraf met de bureu.				
Terreinverharding buiten	4	Niet vlak. Verzakt. <i>Opmerking:</i> Regenwater dient van de gevel af te lopen. Houd hiermee rekening bij het leggen van bestrating, zorg voor voldoende afschot.	(deels) Herstraten terreinverharding.		€ 1.200,-	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 1.200,-	€ 0,-

Bouwdeel: Algemeen

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Isolatie algemeen	Deels visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> Enkel glas. Deels isolatieglas verder geen isolatie aangetroffen. Voordat u zelf de binnenzijde van uw plat dak gaat isoleren, is het van groot belang om na te gaan of dat wel mogelijk is. Door verkeerd isoleren kan uw dakconstructie gaan rotten. Het isoleren van platte daken kan beter worden uitbesteed aan een professioneel bedrijf. Bij na-isolatie van een woning dient extra aandacht te worden geschonken aan ventilatie ten behoeve van een gezond binnenklimaat.				
Ventilatie algemeen  	Indicatie hoog vochtgehalte tijdens inspectie. Onvoldoende luchtcirculatie. Onvoldoende circulatie en ventilatie aanwezig. <i>Opmerking:</i> Via ramen. Via natuurlijke kanalen. Naast afvoer van de ventilatielucht is ook circulatie van de lucht van groot belang. Door bijvoorbeeld grotere ventilatiesleuven aan de onderzijde van de binnendeuren te maken wordt de luchtcirculatie verbeterd. De maatregel heeft betrekking op verbetering van de ventilatie in de woning.	Aanbrengen van een pijpventilator(en) in bestaande natuurlijke opening en/of op bestaand kanaal in ieder geval vanuit badkamers en toiletten. Inkorten onderzijde deuren/plaatsen rooster in natte/sanitaire ruimten.	€ 2.000,- à € 2.500,- € 250,-		
Brandveiligheid algemeen  	<i>Opmerking:</i> Rookmelders aanwezig maar onvoldoende: Rookmelders behoren op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.	Aanbrengen extra rookmelder.	€ 50,-		

<p>Inbraakwerendheid algemeen</p>	<p>Matig inbraakwerend.</p> <p><i>Opmerking:</i> Zie ook 'Hang- en sluitwerk'. De inbraakwerendheid van het hang en sluitwerk is gedateerd/onvoldoende. U kunt overwegen dit te verbeteren.</p>				
<p>Asbestverdachte materialen</p> 	<p>SO Waargenomen in golfplaten.</p> <p><i>Opmerking:</i> Mogelijk ook in de kanalen/kokers. Alleen in een laboratorium kan met 100% zekerheid worden vastgesteld of een materiaal asbest bevat. Mogelijk is het in later stadium toegestaan dit in eigen beheer te verwijderen. Informeer hiervoor bij de gemeente.</p>	<p>Als u zeker wilt zijn is nadere keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is dan afhankelijk van het onderzoek.</p>	<p>PM</p>		
<p>Algemene opmerkingen</p>  	<p><i>Opmerking:</i> De woning vertoont diverse constructieve scheurvorming en zettingen in de dragende delen: Wanden en kapconstructie, ook zichtbaar in gevelkozijnen en dakkapel, waarbij niet duidelijk is of deze is gestabiliseerd, zie de opmerkingen in het rapport. Daarom dient u een nader advies van een constructeur aan te vragen. De diverse maatregelen en kosten zijn afh. van dat onderzoek. Om de woning te laten voldoen aan de huidige eisen en maatstaven is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk. De woning vertoont veel achterstallig onderhoud.</p>				
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>			<p>€ 2.300,- à € 2.800,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>

Bouwdeel: Verduurzaming



Kort na de aankoop gaan veel huiseigenaren aan de slag met de woning. Bijvoorbeeld door te verbouwen. Een mooi moment om direct verduurzaming of energiebesparing mee te nemen.

Wij helpen u graag op weg bij het verduurzamen van uw huis. De bouwkundige heeft hieronder mogelijkheden voor uw woning opgenomen.

Wilt u serieus aan de slag, om bijvoorbeeld van het aardgas af te gaan? Dan raden we u aan om een uitgebreid energieadvies op te laten stellen.

Op onze website vindt u meer tips en informatie over verduurzamen en energie besparen:

- [Isoleren en ventileren](#), verschillende mogelijkheden
- [Zonne-energie](#), zonnepanelen en zonneboiler
- [Duurzaam verwarmen](#), van infrarood tot (hybride) warmtepomp
- [Financiën en verduurzamen](#), energiesubsidies, leningen en belastingen
- [Snel energie besparen](#), tips om energie en kosten te besparen.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Installaties	<p><i>Opmerking:</i> Het installeren van een hybride (cv in combinatie met een warmtepomp) haalt alleen een zinvol rendement als de woning eerst beter/volledig wordt geïsoleerd en verwarmd door een laagtemperatuur verwarming (vloerverwarming gehele huis of laagtemperatuur radiatoren). Gezien de hoge kosten hiervoor, en de kosten voor overige noodzakelijk herstel aan de woning geen verduurzaming installatie opgenomen. Echter ter indicatie: Toevoegen van een hybride pomp aan uw CV ca. €5000, vervangen laagtemperatuur radiatoren ca. €700 PER M1. Aangegeven prijsindicatie is per m1 de totaal benodigde lengte is namelijk afh. van een nadere capaciteitsberekening. Laat u goed informeren over prijzen en mogelijkheden voor het verduurzamen van uw woning.</p>				

<p>Algemeen</p>	<p><i>Opmerking:</i> Vraag bij nadien aangebrachte isolatie maatregelen altijd nader advies aan een gecertificeerde aannemer o.a. vanwege risico op inwendige condensatie van de constructie. Bij nadien aangebrachte isolatie aan de binnenzijde moet u dan denken aan het toepassen van een damp scherm/dampdichte folie aan de woonzijde. Wilt u meer informatie over het verduurzamen van uw woning en de te volgen stappen, kijk dan op de websites via de links op deze pagina. Gezien de noodzaak van het aantal andere benodigde reparaties en de kosten daarvoor zijn er voor deze woning zijn geen verduurzamingsmaatregelen geadviseerd.</p>				
<p>Dak</p> 	<p><i>Opmerking:</i> U geeft aan dat er op het platte dak aan de buitenzijde isolatie is aangebracht. Op de afbeelding is dit wel zichtbaar bij de burens (bovenkant dakbedekking ligt hoger), maar niet bij u. Indien uw dak wel aan de buitenzijde is geïsoleerd is het meestal niet mogelijk aan de binnenzijde (verder) te isoleren i.v.m. inwendige condensatie tussen de lagen: Voordat aan de binnenzijde van het dakisolatie wordt aangebracht, moet worden onderzocht of dat wel mogelijk is. Door verkeerd isoleren kan de dakconstructie gaan rotten. Laat u goed informeren. Bij het na-isoleren van een hellend dak aan de binnenzijde moet een dampremmende laag worden aangebracht, om inwendige condensatie te voorkomen. Bij het na-isoleren aan de buitenzijde moet vaak ook de bouwkundige constructie worden aangepast.</p>				
<p>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</p>			<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>

Disclaimer

©2023 Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

Dit is een uitgave van **Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.** (een 100% dochter van Vereniging Eigen Huis)
Postbus 735, 3800 AS, Amersfoort