



Rapport

Bouwtechnische keuring

OPDRACHTNUMMER

WO98095

GEKEURD OBJECT

Hartmanstraat 14
Leiden

DATUM

10 april 2025

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Uw woning



Inhoud

TOELICHTING	4
BASISGEGEVENS	6
WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN	7
OVERZICHT KOSTENRAMING	8
BOUWDEEL: VLIERING	9
BOUWDEEL: ZOLDER	10
BOUWDEEL: VERDIEPING	12
BOUWDEEL: BEGANE GROND	14
BOUWDEEL: KRUIPRUIMTE	16
BOUWDEEL: ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
BOUWDEEL: VERWARMING/WATER/INSTALLATIES	18
BOUWDEEL: DAKEN EN GEVELS	20
BOUWDEEL: GARAGE, BERGING EN TERREIN	23
BOUWDEEL: ALGEMEEN	24

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	
Adres	Hartmanstraat 14
Postcode	2313NB
Woonplaats	Leiden
Lidnummer	
E-mail	w.oosthoek@xs4all.nl

GEKEURD OBJECT	
Adres	Hartmanstraat 14
Postcode	2313NB
Woonplaats	Leiden
Soort woning	Tussenwoning
Bouwperiode	1941
Bouwwijze	Traditioneel
Inhoud	0-450
Weersgesteldheid	Bewolkt
Wel / niet bewoond	Wel bewoond

BOUWKUNDIGE	
Naam	R. Lut
Nummer	M1687
Telefoon	(033) 450 77 50

KEURING	
Datum keuring	10 april 2025
Aanwezig bij keuring	Opdrachtgever
Aandachtspunten van opdrachtgever	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

BIJ DE KEURING VERKREGEN INFORMATIE VAN VERKOPER EN/OF MAKELAAR	
Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd?	Hybride warmtepomp 2024, zonnepanelen in 2023.
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?	A+
Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	Nee
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
Vliering			
Zolder			
Verdieping	€ 1.000,- à € 1.250,-	€ 1.720,-	
Begane grond			
Kruipruimte			
Elektrische installatie	€ 350,-		
Verwarming/water/installaties			
Daken en gevels	€ 6.150,- à € 6.950,-	€ 830,-	
Garage, berging en terrein			
Algemeen			
Totaal	€ 7.500,- à € 8.550,-	€ 2.550,-	

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	€ 8.550,-	€ 2.550,-	

OVERZICHT ONDERDELEN WAARBIJ GEEN KOSTENRAMING IS OPGENOMEN

Onderdelen pro memorie (PM)

Garage, berging en terrein, Gehele onderdeel

Onderdelen specialistisch onderzoek (SO)

n.v.t.

Bouwdeel: Vliering

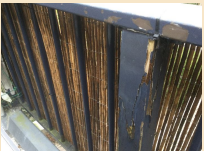
ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dakbeschot	NTC GC	Afgetimmerd				
Kapconstructie	2	Opmerking: Visueel geen gebreken waargenomen.				
Vloerconstructie hout	2					
Trap	GC	Opmerking: Niet aanwezig.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

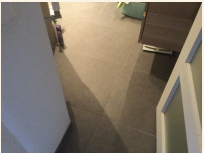
Bouwdeel: Zolder

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dakbeschot	NTC GC	Afgetimmerd				
Kapconstructie	2	Opmerking: Visueel geen gebreken waargenomen.				
Dakkapel 	3	Opmerking: Zie buitenschilderwerk.				
Dakaftimmering	3					
Dakdoorvoer / schoorsteen binnenzijde	2					
Plafonds	3	Opmerking: Afgetimmerd met gipsplaten. Afwerking stucwerk.				
Dragende wanden	2	Opmerking: Uitgevoerd in metselwerk.				
Scheidingswanden	2	Opmerking: Uitgevoerd in houtskelet.				
Binnen- kozijnen/ deuren	2	Opmerking: Kozijnen uitgevoerd in hout. Uitgevoerd als stompe deuren.				
Buitenkozijnen, ramen en deuren	3	Opmerking: Uitgevoerd in hout.				
Hang- en sluitwerk	3	Opmerking: Functioneel.				
Isolerende beglazing	2	Opmerking: Deels HR ++ beglazing				

Binnenschilderwerk buitenkozijnen	3					
Vloerconstructie hout	2	Opmerking: Visueel geen gebreken waargenomen.				
Trap 	2					
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Verdieping

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Balkon  	3	Houtrot aantasting.	Vervangen balusters hekwerk.	€ 500,- à € 750,-		
Plafonds	3	Scheurvorming. <i>Opmerking:</i> Afwerking stucwerk.	Herstellen en afwerken plafonds. <i>(hersteld tussen 11 en 22 april)</i>		€ 560,-	
Dragende wanden	3	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk.				
Scheidingswanden	3	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk. Uitgevoerd in houtskelet.	Aanbrengen gipsplaten tussenwand slaapkamer voorzijde <i>gipsplaten zijn aanwezig en dienen alleen afgewerkt te worden met stuc of behang</i>		€ 500,-	
Binnen- kozijnen/ deuren	3	<i>Opmerking:</i> Kozijnen uitgevoerd in hout. Uitgevoerd als stompe deuren.				
Buitenkozijnen, ramen en deuren	3	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in hout.				
Hang- en sluitwerk 	3		Vervangen buitendeurslot deur balkon.		€ 300,-	
Isolerende beglazing	3					

Binnenschilderwerk buitenkozijnen	4	Verouderd.				
Vloerconstructie hout	2					
Trap	2					
Bad- doucheruimte 	3	Verouderd of los kitwerk. De vloertegels liggen direct op de houten vloer. <i>Opmerking:</i> Toilet met vermaler. Door na het douchen de wanden, kitnaden en douchewand droog te maken wordt de kans op schimmelvorming en kalkafzetting verminderd. 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.	Aanbrengen ventilator. Herstellen/vervangen kitwerk.	€ 500,-	€ 360,-	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 1.000,- à € 1.250,-	€ 1.720,-	€ 0,-

Bouwdeel: Begane grond

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds	3	<i>Opmerking:</i> Afwerking stucwerk.				
Dragende wanden	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk.				
Scheidingswanden	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk.				
Binnen- kozijnen/ deuren	3	<i>Opmerking:</i> Kozijnen uitgevoerd in hout. Uitgevoerd als stompe deuren.				
Buitenkozijnen, ramen en deuren	4	Houtrot aantasting. Scheuren en barsten. Gebreken aan de onderdorpel. <i>Opmerking:</i> Bij een hoog vochtpercentage is er een groot risico op het ontstaan van houtrot. Zie daken en gevels.				
Hang- en sluitwerk	3	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				
Enkele beglazing	2					
Isolerende beglazing	3					
Binnenschilderwerk buitenkozijnen	3					
Vloerconstructie hout	2					
Vloerconstructie beton/steen	2	<i>Opmerking:</i> Scheurvorming licht in granitovloer.	De granitovloer is in 2022 gerenoveerd tegelijkertijd met het vergroten van de wc.			
Vloerafwerking	3	Slijtage.	Vloer is geschuurd en in de olie gezet (1-5-2025)			
Toiletruimte	2	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				

Meterput	2					
Keuken	2	Opmerking: Functioneel. De apparatuur is niet op werking beoordeeld.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

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

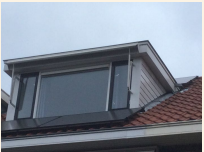
vloeropening de ruimte visueel beoordelen. Binnen het kader van de keuring inspecteert de bouwkundige niet de gehele kruipruimte.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Riolering	Niet bereikbaar				
Ventilatie kruipruimte	<i>Opmerking:</i> Aanwezig.				
Kruipruimte algemeen	<i>Opmerking:</i> De kruipruimte is niet bereikbaar waardoor deze niet is gecontroleerd.				
Vloerconstructie in de kruipruimte	<i>Opmerking:</i> Betreft een houten vloer. Betreft betonnen vloer.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 0,-	€ 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 controle van geaarde wandcontactdozen wordt steekproefsgewijs uitgevoerd. 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
Groepenkast 	<i>Opmerking:</i> 8 groepen.				
Aardlekschakelaar	<i>Opmerking:</i> Aanwezig. Het is belangrijk om twee keer per jaar de aardlekschakelaar met de testknop op werking te controleren, bijvoorbeeld bij de wisseling zomer- wintertijd.				
Zonnepanelen 	<i>Opmerking:</i> Aanwezig.				
Aarding van toestellen	<i>Opmerking:</i> Visueel waargenomen.				
Schakelmateriaal en wandcontactdozen	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				
Bedrading	Losliggende bedrading.	Aanpassen elektra incl schakelmateriaal berging	€ 350,-	Loshangende bedrading is weggewerkt	
Elektrische installatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Zie maatregel berging.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 350,-	€ 0,-	€ 0,-

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
Warmtepomp  	<i>Opmerking:</i> Hybride toegevoegd aan ketel.				
Cv - ketel 	<i>Opmerking:</i> Merk en type: Atag HR ketel uit 2011.				
Waterleidingen 	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in koper.				
Gasleidingen	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				
Riolering	Deels visueel niet waarneembaar				

Warmwaterbereiding (keuken, badkamer)	<i>Opmerking:</i> De warmwaterbereiding vindt plaats via de cv-combi ketel. In de keuken wordt gebruik gemaakt van een close-in boiler.				
Cv - leidingen	<i>Opmerking:</i> Het kan voorkomen dat bij opwarming van de cv het leidingsysteem tikkende geluiden maakt. Dit wordt veroorzaakt door te krappe doorvoeren in vloeren en muren waar de leidingen doorheen gaan.				
Radiatoren en convectoren	<i>Opmerking:</i> Functioneel				
Expansievat	<i>Opmerking:</i> Een expansievat zorgt voor een gelijkmatige druk in de cv-installatie.				
Verwarmings-warmwaterinstallatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				
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
Dak pannen 	3	Vervuiling. Mos- en/of algengroei. <i>Opmerking:</i> Controleer na een storm of alle pannen en/of het lood nog wel goed liggen.	Reinigen dakpannen.		€ 180,-	
Dak bitumen 	3					
Dak zink, koper 	3	<i>Opmerking:</i> Zink is in goede conditie, vertekend door verflaag.				
Raamdorpelstenen, waterslagen, muurafdekkers 	4	Uitgespoeld voegwerk.	Herstellen voegwerk van de raamdorpelstenen.		€ 200,-	
Metselwerk	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als spouwmuur.				
Voegwerk	3					

Buitenkozijnen, ramen en deuren  	3	Houtrot aantasting.	Vervangen onderdorpel en een deel van de stijl. Onderdorpel is vervangen op 6 mei 2025, de erker is daarna ook geschilderd	€ 1.250,-		
Schoorsteen 	3	Gebreken aan de loodaansluitingen.	Vervangen loodaansluiting.		€ 450,-	
Dakkapel	3	<i>Opmerking:</i> Jaarlijks reinigen en onderhouden van de dakbedekking verlengt de levensduur.				
Balkon	3	<i>Opmerking:</i> Zie maatregel balkonhek. Door vervuiling en slechte afwatering kan de balkonvloer glad worden. Advies om het balkon regelmatig te reinigen.				
Loodaansluitingen	3	<i>Opmerking:</i> Zie schoorsteen.				
Goten	2	<i>Opmerking:</i> Wij adviseren de dakgoten minstens één keer per jaar te reinigen.				
Hemelwaterafvoeren (regenpijpen)	3					
Dak-gootbetimmering	3	<i>Opmerking:</i> Zie ook 'Schilderwerk'.				

Buitenschilderwerk kozijnen, ramen en deuren	4	Barsten en scheuren. Verouderingsverschijnselen. Afpoederen van de verf. <i>Opmerking:</i> Bij houtrot, moet eerst het aangetaste hout worden verwijderd. Daarna kan het schilderwerk worden uitgevoerd. Overschilderen of wegwerken met plamuur is geen oplossing. Donkere verfkleuren aan de zonzijde hebben meer onderhoud nodig.	Uitvoeren schilderwerk inclusief plaatselijke reparatie houtrot. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden	€ 4.000,- à € 4.500,-		
Buitenschilderwerk betimmering	3	Verouderingsverschijnselen.	Uitvoeren gevelschilderwerk dekkend.	€ 900,- à € 1.200,-		
Fundering	GC	<i>Opmerking:</i> Visueel geen indicatie op gebreken waargenomen.				
Ventilatie kruipruimte	GC	<i>Opmerking:</i> Aanwezig. Zorg dat de ventilatie vrij blijft bij het aanbrengen van bestrating en beplanting.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 6.150,- à € 6.950,-	€ 830,-	€ 0,-

Bouwdeel: Garage, berging en terrein

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Gehele onderdeel 	4	Het geheel is in een slechte staat.	Volledig vervangen.		PM	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Algemeen

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Isolatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Bij na-isolatie van een woning dient extra aandacht te worden geschonken aan ventilatie ten behoeve van een gezond binnenklimaat. Bij vervanging van kozijnen en/of vervanging van isolerende beglazing is het aan te bevelen om, wanneer nog niet aanwezig, in het glas of kozijn ventilatieroosters te laten opnemen.				
Ventilatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Via natuurlijke kanalen. Om een gezond binnenmilieu te verkrijgen is continu ventileren belangrijk. Hiervoor kan gebruikt worden gemaakt van ventilatieroosters, klappen of een mechanische ventilatie installatie.				
Brandveiligheid algemeen	<i>Opmerking:</i> Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.				
Inbraakwerendheid algemeen	<i>Opmerking:</i> Functioneel				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

Disclaimer
©2025 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