



Rapport

Bouwtechnische keuring

OPDRACHTNUMMER

WO01922

GEKEURD OBJECT

Demoweg 1,
Amersfoort

DATUM

25 november 2021

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Uw woning



Inhoud

TOELICHTING	4
BASISGEGEVENS	6
WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN	7
OVERZICHT KOSTENRAMING	8
BOUWDEEL: ZOLDER	10
BOUWDEEL: VERDIEPING	11
BOUWDEEL: BEGANE GROND	12
BOUWDEEL: KRUIPRUIMTE	13
BOUWDEEL: ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
BOUWDEEL: VERWARMING/WATER/INSTALLATIES	15
BOUWDEEL: DAKEN EN GEVELS	16
BOUWDEEL: TUINHUISJE, BERGING EN TERREIN	18
BOUWDEEL: ALGEMEEN	19
BOUWDEEL: VERDUURZAMING	20

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	T.E.S.T. Vereniging Eigen Huis
Adres	Postbus 123
Postcode	3800AS
Woonplaats	Amersfoort
Lidnummer	526614
E-mail	test@eigenhuis.nl

GEKEURD OBJECT	
Adres	Demoweg 1
Postcode	3800AS
Woonplaats	Amersfoort
Soort woning	Tussenwoning
Bouwperiode	1973
Bouwwijze	Traditioneel
Inhoud	0-450
Weersgesteldheid	Bewolkt
Wel / niet bewoond	Wel bewoond

BOUWKUNDIGE	
Naam	Demo
Nummer	M0104
Telefoon	(033) 450 77 50

KEURING	
Datum keuring	25 november 2021
Aanwezig bij keuring	Opdrachtgever, Makelaar verkoper
Aandachtspunten van opdrachtgever	Lekkage dakkapel achtergevel
Bijzonderheden	Bergkast zolder niet beoordeeld, was op slot, geen sleutel aanwezig

BIJ DE KEURING VERKREGEN INFORMATIE VAN VERKOPER EN/OF MAKELAAR	
Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd?	De keuken is in 2018 vervangen
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?	Ja
Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	Rookkanaal open haard, plafondbeplating garage.
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
Zolder	€ 1.300,-		
Verdieping	€ 3.100,-		€ 10.000,- à € 13.000,-
Begane grond	€ 340,-	€ 150,-	
Kruipruimte	€ 150,-		
Elektrische installatie	€ 400,-		€ 800,- à € 1.100,-
Verwarming/water/installaties	€ 3.000,-		
Daken en gevels	€ 8.360,- à € 9.360,-	€ 2.900,- à € 3.900,-	
Tuinhuisje, berging en terrein		€ 1.500,-	
Algemeen	€ 100,-		€ 40,-
Verduurzaming			€ 27.600,-
Totaal	€ 16.750,- à € 17.750,-	€ 4.550,- à € 5.550,-	€ 38.440,- à € 41.740,-

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	€ 17.750,-	€ 5.550,-	

OVERZICHT ONDERDELEN WAARBIJ GEEN KOSTENRAMING IS OPGENOMEN

Onderdelen pro memorie (PM)

Zolder, Dakdoorvoer / schoorsteen binnenzijde



Onderdelen specialistisch onderzoek (SO)

Zolder, Dakdoorvoer / schoorsteen binnenzijde


Begane grond, Plafond garage
Verwarming/water/installaties, Open haard, houtkachel
Daken en gevels, Dakkapel
Algemeen, Asbestverdachte materialen

Begane grond, Plafond garage
Verwarming/water/installaties, Open haard, houtkachel
Algemeen, Asbestverdachte materialen


Bouwdeel: Zolder

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dakbeschot	3					
Dakraam 	4	Dit onderdeel voldoet niet meer, vervangen is noodzakelijk.	Vervangen bestaand daktuimelvenster.	€ 1.000,-		
Plafonds	3	Er zijn brandgevaarlijke kunststof schroten toegepast.	Vervangen door een brandveilig materiaal zoals gipsplaat	€ 300,-		
Dakdoorvoer / schoorsteen binnenzijde 	SO GC	De dakdoorvoer is van asbest verdacht materiaal.	Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Scheidingswanden	3	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in houtskelet.				
Trap	2					
Binnenschilderwerk buitenkozijnen	2					
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 1.300,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Verdieping

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds	2					
Scheidingswanden	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in lichte bouwsteen.				
Binnen- kozijnen/ deuren	4	Grote beschadigingen. Klemmende delen.	Vervangen binnendeuren.	€ 1.000,-		
Hang- en sluitwerk	4	Slijtage. <i>Opmerking:</i> Gelijktijdig vervangen met de binnendeuren.				
Isolerende beglazing	3	Lekke beglazing (condens tussen de glasbladen) slaapkamer achter. <i>Opmerking:</i> Bij vervanging van kozijnen of beglazing is het beter om ventilatieroosters op te nemen. Zie ook de pagina 'Verduurzaming'.	Vervangen isolerende beglazing.	€ 900,-		
Vloerafwerking	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in kurk.				
Bad- doucheruimte 	3	Los/hol klinkend tegelwerk. Ventilatie onvoldoende. Verouderd of los kitwerk. Scheur in douchebak (zie foto).	Volledig vervangen badkamer. Herstellen geconstateerde gebreken.	€ 1.200,-		€ 10.000,- à € 13.000,-
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 3.100,-	€ 0,-	€ 10.000,- à € 13.000,-




Bouwdeel: Begane grond

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Meterkast	3	Ventilatie onvoldoende/ontbreekt. <i>Opmerking:</i> Vanwege de aanwezigheid van een gasmeter moet de meterkast geventileerd worden.	Aanbrengen ventilatie.	€ 40,-		
Plafonds	2					
Dragende wanden	2	<i>Opmerking:</i> Visueel geen gebreken waargenomen.				
Buitenkozijnen, ramen en deuren	3	Gebreken aan de vensterbank. Klemmende delen, onvoldoende omtrekspeling.	Herstellen klemmende ramen en vervangen vensterbank.		€ 150,-	
Hang- en sluitwerk	3	Slijtage hang- en sluitwerk op de begane grond. Het slot van de garage is defect. <i>Opmerking:</i> Het is niet bekend hoeveel sleutels er in omloop zijn. U kunt overwegen de sloten of cilinders van de buitendeuren te vervangen.	Nalopen en herstellen hang- en sluitwerk en vervangen slot garagedeur.	€ 250,-		
Toiletruimte	2	Afvoer fontein lekt.	Herstellen lekkage.	€ 50,-		
Keuken	2	<i>Opmerking:</i> De apparatuur is niet op werking beoordeeld.				
Plafond garage 	SO GC	Asbest verdachte plafondplaten. <i>Opmerking:</i> Het is mogelijk toegestaan de plafondplaten in eigen beheer te verwijderen. Informeer hiervoor bij de gemeente.	Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 340,-	€ 150,-	€ 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

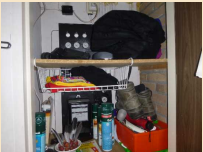
vloeropening de ruimte visueel beoordelen. Binnen het kader van de keuring inspecteert de bouwkundige niet de gehele kruipruimte.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Ventilatie kruipruimte	<i>Opmerking:</i> Aanwezig. Sluit de kruipruimte ventilatieroosters niet af.				
Waterleidingen 	Lichte corrosie zichtbaar. <i>Opmerking:</i> Geen herstel noodzakelijk, geen kosten begroot.				
Riolering 	Plaatselijke rioollucht. Lekkage. Onvoldoende of verkeerd afschot.	Herstellen riolering.	€ 150,-		
Vloerconstructie in de kruipruimte	<i>Opmerking:</i> Betreft betonnen systeembloer.				
Kruipruimte algemeen 	Deels visueel niet waarneembaar <i>Opmerking:</i> Droog tijdens inspectie. Controleer regelmatig de kruipruimte op lekkage en corrosie van leidingen.				
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
Aardlekschakelaar	Niet aanwezig. <i>Opmerking:</i> De aardlekschakelaar voorkomt dat bijvoorbeeld personen onder stroom komen te staan. Per 4 groepen dient minimaal één aardlekschakelaar aanwezig te zijn.	Installeren aardlekschakelaars.	€ 400,-		
Aarding van toestellen	<i>Opmerking:</i> Visueel waargenomen. Het functioneren van de aarding kan bij de keuring niet worden gecontroleerd.				
Groepenkast 	Gedateerd. <i>Opmerking:</i> Er zijn 6 groepen en 3 krachtstroomaansluitingen aanwezig. Uitgevoerd met traditionele smeltzekeringen. De groepenkaart ontbreekt. Er is geen controle mogelijk op welke apparaten op welke groep zijn aangesloten.	Vervangen complete groepenkast.			€ 800,- à € 1.100,-
Elektrische installatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Functioneel.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 400,-	€ 0,-	€ 800,- à € 1.100,-



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
Cv - ketel 	Einde technische en economische levensduur. <i>Opmerking:</i> Merk en type: Remeha Quinta CW 35 uit 2003, onderhoudsgegevens aanwezig.	Vervangen bestaande cv-ketel inclusief expansievat.	€ 2.000,-		
Expansievat	<i>Opmerking:</i> Een expansievat zorgt voor een gelijkmatige druk in de cv-installatie.				
Radiatoren en convectoren	Corrosie (roestvorming) in de badkamer.	Vervangen design radiator.	€ 600,-		
Mechanische ventilatie systeem 	Defect. <i>Opmerking:</i> Wij adviseren de aan- en afvoerpunten van de ventilatie regelmatig te reinigen. De gehele installatie moet om de paar jaar door een gespecialiseerd bedrijf worden geïnspecteerd en schoongemaakt.	Vervangen mechanische ventilatie (MV) box.	€ 400,-		
Open haard, houtkachel	SO Asbestverdacht materiaal. <i>Opmerking:</i> De schoorsteen moet minstens eens per jaar geveegd worden, het liefst in het begin van het stookseizoen. De werking van de haard is tijdens de keuring niet gecontroleerd.	Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 3.000,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Daken en gevels

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Metselwerk	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als spouwmuur. Visueel geen gebreken waargenomen.				
Voegwerk	3	Uitgevallen delen aan de zuidgevel. <i>Opmerking:</i> Het voegwerk van gevels aan de zuid-en/of westzijde is onderhoudsgevoeliger dan dat van de andere gevels.	Plaatselijk herstellen voegwerk, platvol.		€ 400,-	
Schoorsteen	3	Gebreken aan de loodaansluitingen. <i>Opmerking:</i> Zie voor maatregel 'Loodaansluitingen'.				
Dak pannen	3	Losliggende nokvorsten. Gebroken pannen.	Nalopen en herstellen dakpannen en vastzetten nokvorsten.	€ 360,-		
Dakkapel 	OMR 3	Hoog vochtpercentage gemeten in de constructie. <i>Opmerking:</i> Als de dakbedekking en de aftimmering aan de binnenzijde van de dakkapel zijn verwijderd, kunnen de exacte kosten van herstel als gevolg van de lekkage worden bepaald.	Herstellen geconstateerde gebreken.	PM		
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	3	Houtrot aantasting. Herstel in combinatie met uitvoeren schilderwerk.				

<p>Balkon</p> 	3	<p>Sterk vervuild.</p> <p><i>Opmerking:</i> Door vervuiling en slechte afwatering kan de balkonvloer glad worden. Advies om het balkon regelmatig te reinigen. Na verwijderen van de tegels kan onderhoud aan de dakbedekking worden uitgevoerd. Zie voor maatregel 'Dakbedekking bitumen'.</p>	Verwijderen vervuiling, geen kosten begroot.			
<p>Dak bitumen</p> 	4	<p>Craquelé/scheurvorming. Blazen en plooiën. De dakbekking is sterk verouderd.</p> <p><i>Opmerking:</i> Zie voor het aanbrengen van isolatie het bouwdeel 'Verduurzaming'.</p>	Vervangen van de bitumen dakbedekking van alle platte daken van de woning.	<p>€ 3.500,- à € 4.000,-</p>		
<p>Loodaansluitingen</p>  	5	<p>Reparaties van tijdelijke aard. Verkeerd aangebracht. Loszittende delen. Totale vervanging is nodig.</p> <p><i>Opmerking:</i> Reparaties van loodslabben met teerproducten zijn minder duurzaam. Bij lood dat te dicht op het dakvlak ligt is er een risico op lekkage door capillaire werking (opzuiging van vocht). Alle werkzaamheden gelijktijdig uitvoeren met de werkzaamheden aan de dakbedekking.</p>	Vervangen alle loodaansluitingen rondom de dakkapellen, de schoorstenen en alle aansluitingen van de gevels met de platte daken.	<p>€ 3.000,- à € 3.500,-</p>		
<p>Goten</p>	3	<p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in zink. Wij adviseren de dakgoten minstens één keer per jaar te reinigen.</p>				
<p>Hemelwaterafvoeren (regenpijpen)</p>	3	<p><i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in kunststof.</p>				
<p>Buitenschilderwerk kozijnen, ramen en deuren</p>	4	<p>Verouderingsverschijnselen. Barsten en scheuren. Afpoederen van de verf.</p>	Uitvoeren schilderwerk inclusief plaatselijke reparatie houtrot.	<p>€ 1.500,-</p>	<p>€ 2.500,- à € 3.500,-</p>	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				<p>€ 8.360,- à € 9.360,-</p>	<p>€ 2.900,- à € 3.900,-</p>	<p>€ 0,-</p>

Bouwdeel: Tuinhuisje, berging en terrein

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Terreinverharding buiten	3	Verzakt. Niet vlak. <i>Opmerking:</i> Regenwater dient van de gevel af te lopen. Houd hiermee rekening bij het leggen van bestrating, zorg voor voldoende afschot.	Herstraten terreinverharding.		€ 1.500,-	
Tuinhuisje	3	<i>Opmerking:</i> Het geheel is in een redelijke staat.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 1.500,-	€ 0,-

Bouwdeel: Algemeen

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Asbestverdachte materialen	SO In verschillende onderdelen waargenomen. <i>Opmerking:</i> In een laboratorium kan met 100% zekerheid worden vastgesteld of een materiaal asbest bevat.	Keuring door een specialistisch bedrijf noodzakelijk. De maatregel is afhankelijk van het onderzoek.	PM		
Brandveiligheid algemeen	Er zijn brandgevaarlijke materialen toegepast op de zolder. Geen rookmelders aanwezig. <i>Opmerking:</i> Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.	Aanbrengen rookmelders op batterij.	€ 100,-		
Veiligheid algemeen	Gastoestel aanwezig. <i>Opmerking:</i> Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen een koolmonoxidemeter (CO) te plaatsen.	Plaatsen koolmonoxidemeter.			€ 40,-
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 100,-	€ 0,-	€ 40,-

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
Dak	<i>Opmerking:</i> Bij het vervangen van de dakbedekking kan deze het beste gelijktijdig worden geïsoleerd. Bij het na-isoleren van een hellend dak aan de binnenzijde moet een dampremmende laag worden aangebracht om inwendige condensatie te voorkomen.	Isoleren hellend dak aan de binnenzijde. Isoleren platte daken aan de buitenzijde. Isoleren zijkanten van de dakkapel.			€ 6.600,- € 2.000,- € 900,-
Gevel	<i>Opmerking:</i> Bij vervanging van isolerende beglazing, is het verstandig om ventilatieroosters op te nemen. Wanneer u de spouw wilt laten na-isoleren, kies dan voor een bedrijf dat is aangesloten bij de Vereniging van Erkende Na-isolatiebedrijven in Nederland (VENIN).	Na-isoleren gevel (spouwmuurisolatie);. Vervangen isolerend glas door HR++ beglazing op de begane grond.			€ 2.400,- € 3.400,-
Vloer		Isoleren betonnen vloer.			€ 2.800,-

Installaties	<i>Opmerking:</i> Het opgenomen bedrag voor het vervangen of aanvullen van uw cv-installatie door een (hybride) warmtepomp is indicatief. Oudere radiatoren zijn minder geschikt voor laag temperatuur verwarming. Deze moeten worden vervangen of er moeten meer radiatoren worden geplaatst.	Plaatsen 10 zonnepanelen.			€ 4.500,-
	Laat u goed informeren over prijzen en mogelijkheden voor het verduurzamen van uw woning.	Toevoegen van een (ventilatie) hybride warmtepomp aan een cv-installatie.			€ 5.000,-
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 0,-	€ 0,-	€ 27.600,-

Disclaimer

©2021 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