



Rapport

# Bouwtechnische keuring

**OPDRACHTNUMMER**

WO48357

**GEKEURD OBJECT**

Van Kerckhoffstraat 13,  
Groningen

**DATUM**

3 mei 2023

vereniging  
eigen huis



sta  
sterker

## Uw woning



## Inhoud

TOELICHTING	4
BASISGEGEVENS	6
WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN	7
OVERZICHT KOSTENRAMING	8
BOUWDEEL: VERDIEPING	9
BOUWDEEL: BEGANE GROND	10
BOUWDEEL: KRUIPRUIMTE	12
BOUWDEEL: ELEKTRISCHE INSTALLATIE	13
BOUWDEEL: VERWARMING/WATER/INSTALLATIES	14
BOUWDEEL: DAKEN EN GEVELS	15
BOUWDEEL: GARAGE, BERGING EN TERREIN	16
BOUWDEEL: ALGEMEEN	17
BOUWDEEL: VERDUURZAMING	18

## 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 meerjarenonderhoudsplanning 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](https://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	E.J. Smit
Adres	Van Kerckhoffstraat 13
Postcode	9714BM
Woonplaats	Groningen
Lidnummer	20553188
E-mail	smitabak@home.nl

GEKEURD OBJECT	
Adres	Van Kerckhoffstraat 13
Postcode	9714BM
Woonplaats	Groningen
Soort woning	Appartement/flat
Bouwperiode	1929
Bouwwijze	Traditioneel
Inhoud	0-450
Weersgesteldheid	Bewolkt
Wel / niet bewoond	Wel bewoond

BOUWKUNDIGE	
Naam	Gjaltema, M.
Nummer	M2250
Telefoon	(033) 450 77 50

KEURING	
Datum keuring	3 mei 2023
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?	Dak renovatie, buitenschilderwerk en binnenschilderwerk
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?	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
Verdieping	€ 450,-		
Begane grond	€ 300,-		
Kruipruimte			
Elektrische installatie			
Verwarming/water/installaties	€ 100,-		
Daken en gevels	€ 150,-		
Garage, berging en terrein	€ 220,-		
Algemeen			€ 50,-
Verduurzaming			
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.220,-</b>		<b>€ 50,-</b>

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	
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.220,-</b>		

### OVERZICHT ONDERDELEN WAARBIJ GEEN KOSTENRAMING IS OPGENOMEN

#### Onderdelen pro memorie (PM)

Begane grond, Plafonds




Garage, berging en terrein, Stucwerk buitengevel

#### Onderdelen specialistisch onderzoek (SO)

n.v.t.



## Bouwdeel: Verdieping

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds	2					
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	2	Klemmende delen, onvoldoende omtrekspeling.  <i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in hout.slaapkamer achter klemmend achtergevel	Herstellen klemmende ramen/deuren.	€ 200,-		
Isolerende beglazing	2					
Dragende wanden	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in metselwerk.				
Scheidingswanden	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als systeemwand.				
Toiletruimte	2	<i>Opmerking:</i> Gedateerd.				
Bad- doucheruimte  	2	Verouderd of los kitwerk.  <i>Opmerking:</i> Gedateerd. Functioneel.	Herstellen/vervangen kitwerk.	€ 250,-		
Vloerafwerking	3	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in tegels.				
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>				<b>€ 450,-</b>	<b>€ 0,-</b>	<b>€ 0,-</b>

## Bouwdeel: Begane grond

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Trap	2					
Plafonds 	3	Er zijn brandgevaarlijke materialen toegepast.  <i>Opmerking:</i> Wij adviseren het materiaal te vervangen door een brandveiliger materiaal zoals gips- of stucplaat. Afwerking kunststof schroten.	Vervangen door een brandveilig materiaal.	PM		
Meterkast	2					
Toiletruimte	2					
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	2	Klemmende delen, onvoldoende omtrekspeeling.	Herstellen klemmende ramen/deuren.	€ 200,-		
Binnenschilderwerk buitenkozijnen	2					
Isolerende beglazing	2					
Dragende wanden	2					
Scheidingswanden	2					

<p>Kelder</p> 	<p>2</p>	<p><i>Opmerking:</i> Voorzien van gasmeters in een afgesloten kast. Vanwege de aanwezigheid van een tweetal gasmeters moet de kast geventileerd worden in de kelder.</p>	<p>Verbeteren ventilatie.</p>	<p>€ 100,-</p>		
<p>Keuken</p>	<p>3</p>	<p><i>Opmerking:</i> De apparatuur is niet op werking beoordeeld.</p>				
<p><b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b></p>				<p>€ 300,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>

## Bouwdeel: Kruipruimte

De kruipruimte van een woning is niet altijd bereikbaar. Wanneer het kruipruik 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
Vloerconstructie in de kruipruimte 	<i>Opmerking:</i> Betreft betonnen vloer. Een zogenaamde geïsoleerde betonnen broodje ligger vloer.				
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>			€ 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 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
<p>Groepenkast</p> 	<p><i>Opmerking:</i> Er zijn 8 groepen en 2 aardlekschakelaars aanwezig. En bij de bovenwoning een aparte meterkast gekoppeld op de hoofdmeterkast.</p>				
<p><b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b></p>			<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</p>	<p>€ 0,-</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
Cv - ketel 	<i>Opmerking:</i> Het indicatieve bouwjaar van de cv-ketel is: 2009 Merk en type: Nefit Topline	Uit laten voeren van een achterstallige onderhoudsbeurt.	€ 100,-		
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>			<b>€ 100,-</b>	<b>€ 0,-</b>	<b>€ 0,-</b>

## Bouwdeel: Daken en gevels

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dak bitumen 	3	Mos- en/of plantengroei.  <i>Opmerking:</i> Jaarlijks reinigen en onderhouden van de dakbedekking verlengt de levensduur.	Reinigen bitumineuze dakbedekking.	€ 150,-		
Buitenschilderwerk kozijnen, ramen en deuren	2	<i>Opmerking:</i> Zie ook 'Buitenkozijnen, ramen en deuren'.				
Metselwerk	2	<i>Opmerking:</i> Visueel geen gebreken waargenomen.				
Voegwerk	2					
Fundering	GC	<i>Opmerking:</i> Visueel geen indicatie op gebreken waargenomen.				
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>				<b>€ 150,-</b>	<b>€ 0,-</b>	<b>€ 0,-</b>

## Bouwdeel: Garage, berging en terrein

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Dak bitumen 	3	Sterke vervuiling van het grind.  <i>Opmerking:</i> Jaarlijks reinigen en onderhouden van de dakbedekking verlengt de levensduur. Vanwege grind op het dak is de dakbedekking (deels) niet te controleren.	Reinigen grind.	€ 100,-		
Stucwerk buitengevel 	4	Scheurvorming.	Maatregel niet vast te stellen.  Vervangen gevelstucwerk.	PM PM		
Metselwerk	3	<i>Opmerking:</i> Zie ook gevelstucwerk				
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	3	Klemmende delen, onvoldoende omtrekspeling.	Herstellen klemmende ramen/deuren.	€ 120,-		
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>				<b>€ 220,-</b>	<b>€ 0,-</b>	<b>€ 0,-</b>



## Bouwdeel: Algemeen

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Veiligheid algemeen	Gastoestel aanwezig. <i>Opmerking:</i> Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen een koolmonoxidemeter (CO) te plaatsen.	Plaatsen koolmonoxidemeter.			€ 50,-
Inbraakwerendheid algemeen	<i>Opmerking:</i> De inbraakwerendheid van het hang en sluitwerk is gerelateerd aan het bouwjaar van de woning. U kunt overwegen dit te verbeteren. Het is niet bekend hoeveel sleutels er in omloop zijn. U kunt overwegen de sloten of cilinders van de buitendeuren te vervangen.				
Brandveiligheid algemeen	Er zijn brandgevaarlijke materialen toegepast. <i>Opmerking:</i> Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.				
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>			<b>€ 0,-</b>	<b>€ 0,-</b>	<b>€ 50,-</b>

## 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
Algemeen	<i>Opmerking:</i> Voor deze woning zijn geen verduurzamingsmaatregelen geadviseerd. 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.				
<b>Totale kostenraming voor dit bouwdeel:</b>			€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

### 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