Hoornweg 15 3042 BA, Rotterdam

Inspectie datum 10 Aug 2026

Opname gedaan door Francisco Wilhart

Type inspectie: Bouwkundige inspectierapport report

Table of Contents

Kostenraming bouwkundige gebreken
Summary Page 1
Entreehal ⚠️ Page 3
Kantoor 1 ⚠️ Page 5
Hoofdruimte ⚠️ Page 6
Meterkast opberging ✔️ Page 8
WC 🔧 Page 9
Achtergevel ⚠️ Page 10
Voorgevel ⚠️ Page 11
Signatures Page 12
Appendix 1: Maintenance TODOs Page 13

Herstelraming bouwkundige inspectie

Indicatieve raming herstelwerkzaamheden - bedragen exclusief btw

Onderdeel	Werkzaamheden	Raming excl. btw
Entreehal	Scheurherstel, koof voordeur, rotte delen en kozijnen behandelen	EUR 2.250
Kantoor 1	Vochtschade koof, herstel en ventilatiegat afdichten	EUR 1.250
Hoofdruimte	Herstel verlaagd plafond na lekkage, incl. afwerking	EUR 8.000
Hoofdruimte	Onderzoek en herstel scheuren/stucwerk	EUR 1.250
Keuken	Kitwerk	EUR 250
Meterkast / opberging	Geen werkzaamheden	EUR 0
WC	Wandherstel en kitwerk	EUR 650
Achtergevel	Houtrot dakrand, schilderwerk en kozijn behandelen	EUR 2.750
Voorgevel	Dakrand, schilderwerk, metalen strip en gevel behandelen	EUR 3.250
Subtotaal		EUR 19.650
Onvoorzien 15%	Mogelijke verborgen vocht- en houtrotschade	EUR 2.948
TOTAAL GERAAMDE HERSTELKOSTEN		EUR 22.598

Toelichting

Deze kostenraming is indicatief en gebaseerd op de tijdens de bouwkundige inspectie zichtbaar geconstateerde gebreken. De exacte omvang van onder andere vocht- en houtrotschade kan pas na het openen of verwijderen van afwerkingen volledig worden vastgesteld. Eventuele aanvullende of verborgen gebreken kunnen leiden tot extra kosten.

Summary

People

Bouwkundig expert: Francisco Wilhart

Summary notes

Tijdens de bouwkundige inspectie zijn in meerdere ruimtes onderhouds- en herstelpunten geconstateerd. De belangrijkste aandachtspunten hebben betrekking op vochtschade, houtrot, scheurvorming en achterstallig schilder- en kitwerk.

In de entreehal zijn scheurvorming, aangetaste delen rondom de voordeur en onderhoud aan de gevelkozijnen geconstateerd. In kantoor 1 zijn vochtplekken bij de koof zichtbaar en is een loze ventilatieopening aanwezig.

In de hoofdruimte is aanzienlijke schade aan het verlaagde plafond zichtbaar als gevolg van een lekkage die volgens opgave door werkzaamheden bij de buren is ontstaan en inmiddels is opgelost. Daarnaast ontbreken plaatselijk kitnaden en is scheurvorming in het stucwerk aanwezig waarvan de oorzaak nader onderzocht dient te worden.

De meterkast/opberging verkeert visueel in goede staat en behoeft geen directe werkzaamheden. In de toiletruimte zijn plaatselijk onafgewerkte/beschadigde wanddelen en aandachtspunten aan het kitwerk aanwezig.

Aan zowel de voor- als achtergevel is onderhoud noodzakelijk. De dakranden vertonen plaatselijk houtrot en loslatend schilderwerk. Ook de kozijnen, gevelafwerking en metalen afwerkstrip vragen om herstel en behandeling.

Algemene conclusie

Het pand vertoont voornamelijk plaatselijke onderhouds- en vochtschade. Extra aandacht wordt geadviseerd voor de lekkageschade in de hoofdruimte en kantoor 1 en voor de houtrot aan de dakranden. Voor herstel van de zichtbare gebreken is het belangrijk eerst de achterliggende oorzaken van vocht en scheurvorming vast te stellen, zodat nieuwe schade na herstel wordt voorkomen.

Space	No issues	Requires attention
Entreehal ⚠		!
Kantoor 1 ⚠		!
Hoofd ruimte ⚠		!
Meterkast opberging ✔	✓	
WC 🔧		!

Summary (continued)

Space	No issues	Requires attention
Achtergevel ⚠		!
Voorgevel ⚠		!

The digital version of this report and all images and/or videos can be found here on myInspections.com.

Entreehal ⚠

Requires attention

Notes

In de entreehal zijn diverse gebreken en verouderingsverschijnselen zichtbaar. Ter plaatse van de aansluiting tussen de gevel en het plafond is scheurvorming aanwezig. De koof rondom de voordeur is verouderd en vertoont plaatselijk rotte/aangetaste delen. Vanuit de koof komt tevens vervuiling naar beneden. Ook het plafond ter hoogte van de deuropening vertoont houtrot/aantasting. De gevelkozijnen zijn verweerd en hebben onderhoud nodig.

To-do's

- Scheurvorming bij aansluiting gevel/plafond herstellen en opnieuw afwerken.
- Koof rondom voordeur controleren op houtrot en aangetaste delen vervangen.
- Oorzaak van vervuiling vanuit de koof onderzoeken en verhelpen.
- Aangetast/rot materiaal boven de deuropening verwijderen en vervangen.
- Gevelkozijnen reinigen, plaatselijk herstellen en opnieuw behandelen/schilderen.
- Aansluitingen na herstel controleren op vochtindringing en goed afdichten.

Photos & Videos



1 of 4
10 Aug 2026 12:38 PM CEST

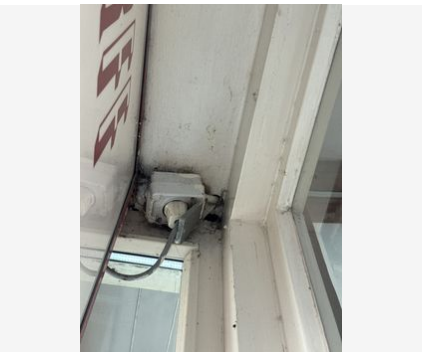


2 of 4
10 Aug 2026 12:38 PM CEST



3 of 4
10 Aug 2026 12:38 PM CEST

Entreehal ⚠ (continued)



4 of 4

10 Aug 2026 12:38 PM CEST

Kantoor 1 ⚠

Requires attention

Notes

In kantoor 1 zijn ter plaatse van de koof duidelijke vochtplekken zichtbaar. Tijdens de visuele inspectie kon niet worden vastgesteld of sprake is van een actieve lekkage of restschade van eerdere vochtintreding. Nader onderzoek naar de oorzaak wordt geadviseerd voordat herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Daarnaast is een ongebruikte/open ventilatieopening aanwezig die niet correct is afgewerkt.

To-do's

- Oorzaak van de vochtplekken en mogelijke lekkage nader onderzoeken.
- Controleren of de constructie en koof volledig droog zijn voordat herstel plaatsvindt.
- Koof controleren op gevolgschade en aangetaste delen waar nodig vervangen.
- Na droging de vochtplekken herstellen en opnieuw afwerken/schilderen.
- Loze ventilatieopening correct afdichten en netjes afwerken.

Photos & Videos



1 of 3
10 Aug 2026 12:40 PM CEST



2 of 3
10 Aug 2026 12:40 PM CEST



3 of 3
10 Aug 2026 12:40 PM CEST

Hoofd ruimte ⚠

Requires attention

Notes

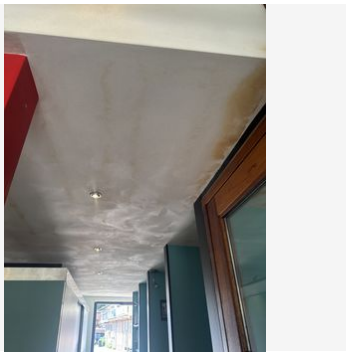
In de hoofdruimte is sprake van aanzienlijke vochtschade aan het verlaagde plafond. Volgens opgave is deze lekkage ontstaan tijdens verbouwingswerkzaamheden bij de buren en is de oorzaak inmiddels verholpen. De omvang van de zichtbare schade aan het plafond is aanzienlijk en dient hersteld te worden.

Ter plaatse van de keuken ontbreekt een kitnaad bij de aansluiting. Daarnaast is op meerdere plaatsen scheurvorming en barstvorming in het stucwerk zichtbaar. De exacte oorzaak hiervan is tijdens de visuele inspectie niet vastgesteld en dient nader onderzocht te worden.

To-do's

- Verlaagd plafond controleren op resterend vocht en gevolgschade.
- Beschadigde plafondplaten en/of aangetaste delen vervangen en opnieuw afwerken.
- Controleren of de eerdere lekkage daadwerkelijk volledig is verholpen.
- Ontbrekende kitnaad bij de keuken aanbrengen.
- Oorzaak van scheur- en barstvorming in het stucwerk nader onderzoeken.
- Na vaststelling van de oorzaak het stucwerk herstellen en opnieuw afwerken.

Photos & Videos



1 of 9
10 Aug 2026 12:41 PM CEST

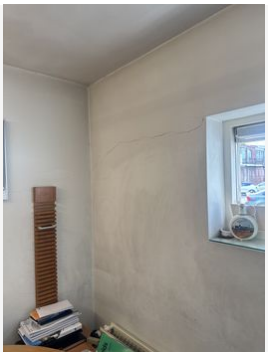


2 of 9
10 Aug 2026 12:41 PM CEST

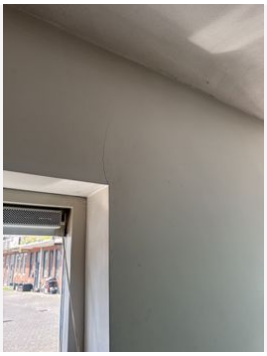


3 of 9
10 Aug 2026 12:41 PM CEST

Hoofd ruimte ⚠ (continued)



4 of 9
10 Aug 2026 12:41 PM CEST



5 of 9
10 Aug 2026 12:42 PM CEST



6 of 9
10 Aug 2026 12:42 PM CEST



7 of 9
10 Aug 2026 12:42 PM CEST



8 of 9
10 Aug 2026 12:42 PM CEST



9 of 9
10 Aug 2026 12:42 PM CEST

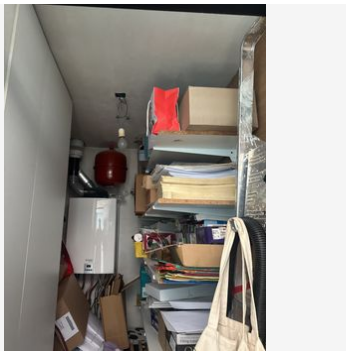
Meterkast opberging ✔

No issues

Notes

De meterkast en opbergruimte verkeren visueel in goede staat. Tijdens de inspectie zijn geen noemenswaardige bouwkundige gebreken of beschadigingen geconstateerd.

Photos & Videos



1 of 2

10 Aug 2026 12:44 PM CEST



2 of 2

10 Aug 2026 12:44 PM CEST

WC

Requires attention

Notes

In de toiletruimte is een gedeelte van de wand beschadigd en/of niet volledig afgewerkt. Daarnaast zijn de kitnaden plaatselijk onvoldoende of aan vervanging toe.

To-do's

- Beschadigd/onafgewerkt gedeelte van de wand herstellen en netjes afwerken.
- Bestaande kitnaden controleren en waar nodig verwijderen en vernieuwen.
- Ontbrekende kitnaden aanbrengen bij relevante aansluitingen.

Photos & Videos



1 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST



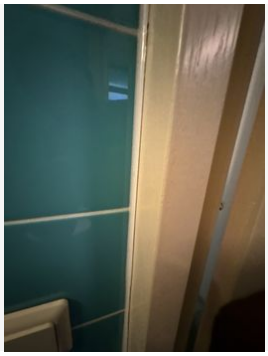
2 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST



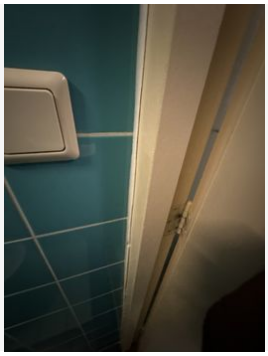
3 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST



4 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST



5 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST



6 of 6
10 Aug 2026 12:45 PM CEST

Achtergevel ⚠

Requires attention

Notes

De dakrand aan de achtergevel vertoont plaatselijk sterk verweerd en loslatend schilderwerk. Hierdoor is de onderliggende houten dakrand onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden en vocht. De exacte staat van het hout en eventuele houtaantasting dient tijdens de herstelwerkzaamheden nader gecontroleerd te worden.

Ook het gevelkozijn vertoont verwering en is toe aan onderhoud en een nieuwe beschermende behandeling.

To-do's

- Loszittende en slechte verflagen van de dakrand verwijderen.
- Houten dakrand controleren op houtrot en overige aantasting.
- Eventueel aangetaste delen herstellen of vervangen.
- Dakrand voorbehandelen en opnieuw schilderen.
- Gevelkozijn controleren op aantasting en beschadigingen.
- Kozijn waar nodig herstellen, voorbehandelen en opnieuw schilderen.

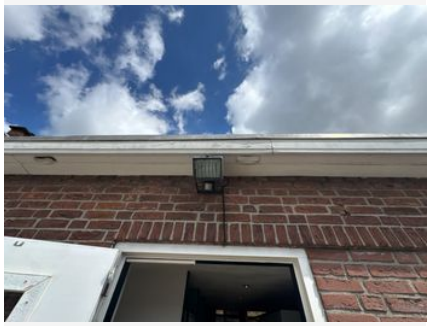
Photos & Videos



1 of 4
10 Aug 2026 12:46 PM CEST

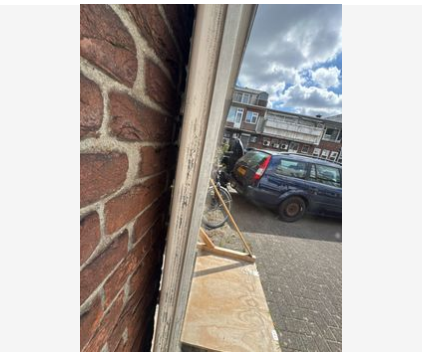


2 of 4
10 Aug 2026 12:46 PM CEST



3 of 4
10 Aug 2026 12:46 PM CEST

Achtergevel ⚠ (continued)



4 of 4

10 Aug 2026 12:46 PM CEST

Voorgevel ⚠

Requires attention

Notes

De dakrand aan de voorgevel vertoont plaatselijk sterk verweerd en loslatend schilderwerk. Hierdoor is de onderliggende houten dakrand onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden en vocht. De exacte staat van het hout en eventuele houtaantasting dient tijdens de herstelwerkzaamheden nader gecontroleerd te worden.

Daarnaast is de metalen afwerkstrip plaatselijk niet correct bevestigd en/of afgewerkt. De voorgevel zelf vertoont verwering en is toe aan onderhoud en behandeling.

To-do's

- Loszittende en slechte verflagen van de dakrand verwijderen.
- Houten dakrand controleren op houtrot en overige aantasting.
- Eventueel aangetaste delen herstellen of vervangen.
- Dakrand voorbehandelen en opnieuw schilderen.
- Metalen afwerkstrip controleren, herstellen en correct bevestigen.
- Voorgevel reinigen en waar nodig herstellen/behandelen.

Photos & Videos



1 of 4
10 Aug 2026 12:50 PM CEST



2 of 4
10 Aug 2026 12:51 PM CEST



3 of 4
10 Aug 2026 12:51 PM CEST

Voorgevel ⚠ (continued)



4 of 4

10 Aug 2026 12:51 PM CEST

Signatures

Francisco Wilhart
BOUWKUNDIG EXPERT



Date: 19 Aug 2026

Appendix 1: Maintenance to-do's

Property: Hoornweg 16, Rotterdam

The following maintenance to-do's were flagged during this inspection:

Entreehal ⚠

• Scheurvorming bij aansluiting gevel/plafond herstellen en opnieuw afwerken.
• Koof rondom voordeur controleren op houtrot en aangetaste delen vervangen.
• Oorzaak van vervuiling vanuit de koof onderzoeken en verhelpen.
• Aangetast/rot materiaal boven de deuropening verwijderen en vervangen.
• Gevelkozijnen reinigen, plaatselijk herstellen en opnieuw behandelen/schilderen.
• Aansluitingen na herstel controleren op vochtindringing en goed afdichten.

Kantoor 1 ⚠

• Oorzaak van de vochtplekken en mogelijke lekkage nader onderzoeken.
• Controleren of de constructie en koof volledig droog zijn voordat herstel plaatsvindt.
• Koof controleren op gevolgschade en aangetaste delen waar nodig vervangen.
• Na droging de vochtplekken herstellen en opnieuw afwerken/schilderen.
• Loze ventilatieopening correct afdichten en netjes afwerken.

Hoofd ruimte ⚠

• Verlaagd plafond controleren op resterend vocht en gevolgschade.
• Beschadigde plafondplaten en/of aangetaste delen vervangen en opnieuw afwerken.
• Controleren of de eerdere lekkage daadwerkelijk volledig is verholpen.
• Ontbrekende kitnaad bij de keuken aanbrengen.
• Oorzaak van scheur- en barstvorming in het stucwerk nader onderzoeken.
• Na vaststelling van de oorzaak het stucwerk herstellen en opnieuw afwerken.

WC 🔧

• Beschadigd/onafgewerkt gedeelte van de wand herstellen en netjes afwerken.
• Bestaande kitnaden controleren en waar nodig verwijderen en vernieuwen.
• Ontbrekende kitnaden aanbrengen bij relevante aansluitingen.

Achtergevel ⚠

• Loszittende en slechte verflagen van de dakrand verwijderen.
• Houten dakrand controleren op houtrot en overige aantasting.
• Eventueel aangetaste delen herstellen of vervangen.
• Dakrand voorbehandelen en opnieuw schilderen.

• Gevelkozijn controleren op aantasting en beschadigingen.
• Kozijn waar nodig herstellen, voorbehandelen en opnieuw schilderen.

Voorgevel ⚠

• Loszittende en slechte verflagen van de dakrand verwijderen.
• Houten dakrand controleren op houtrot en overige aantasting.
• Eventueel aangetaste delen herstellen of vervangen.
• Dakrand voorbehandelen en opnieuw schilderen.
• Metalen afwerkstrip controleren, herstellen en correct bevestigen.
• Voorgevel reinigen en waar nodig herstellen/behandelen.