Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Bouwkundige keuring Optie A

Projectnummer: 200000
Datum: 8 januari 2020
Adres: Weerdsingel Westzijde 33A
3513 BC Utrecht

Weerdsingel Westzijde 33A
3513 BC Utrecht

030 22 70 450
www.bouwadviesmur.nl
info@bouwadviesmur.nl

NEN 2767
VCA VGM CHECKLIST AANNEMERS
NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Algemene gegevens

Gegevens gekeurd object

Adres	Weerdsingel Westzijde 33A 3513 BC Utrecht
Keuringsdatum	18-01-2020
Soort woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwperiode	1908
Bouwwijze	Stapelbouw
Inhoud	+/- 310 m3 (bron: Funda)
Wel/Niet bewoond	Wel bewoond
Temperatuur tijdens opname	15 graden, regenachtig

Opdrachtgever

Naam	Arnold de Vries
Adres	Weerdsingel Westzijde 33A
Postcode en plaats	3513 BC Utrecht
Email	arnold@devries.nl
Telefoon	06 12345678

Aanwezig tijdens keuring

Dhr.	De Vries, Opdrachtgever
Dhr.	Jesper Mur, Bouwadvies Mur

Inspecteur

Naam	Jesper Mur
Functie	Projectleider/bouwkundig inspecteur
Bedrijf	Bouwadvies Mur
Telefoon	030 22 70 450
E-mail	info@bouwadviesmur.nl

Makelaar

Makelaar	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoon	

Objectiviteit & onafhankelijkheid

Bouwadvies Mur garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Bouwadvies Mur verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen die in dit rapport zijn opgenomen, zijn door Bouwadvies Mur naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Bouwadvies Mur is hoe dan ook nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten.

Inhoudsopgave

Algemene gegevens 2
Inhoudsopgave 3
Inleiding 4
Waarderingsnormen en begrippen
Algemene beoordeling 5
Overzicht kosten 6
Vragen aan aanwezigen
Algemeen
Daken en schoorsteen 7
Goten en hemelwaterafvoeren
Gevels
Buitenkozijnen en beglazing
Fundering
Kruipruimte 10
Constructie en trappen
Wanden, plafonds en binnenkozijnen
Natte ruimtes
Afvoeren en riolering
Verwarmingsinstallatie
Elektrische installatie, gas- en watermeter
Ventilatie
Informatie bedrijf en overige diensten 13

Bent u tevreden?

Voor u ligt het bouwkundige inspectierapport. Wij danken u voor het vertrouwen in Bouwadvies Mur. Wij gaan ervan uit dat dit rapport voldoet aan uw verwachtingen en dat dit een toevoeging zal zijn voor de aankoop transactie. Mocht dit niet zo zijn, dan vernemen wij dat graag omdat wij ernaar streven onszelf continu te verbeteren. Mocht u naar aanleiding van dit bouwkundige rapport nog vragen hebben, kunt u deze uiteraard nog stellen, per email: info@bouwadviesmur.nl of per telefoon: 030-22 70 450. In vrijwel alle gevallen beantwoorden wij dezelfde dag nog uw vragen.

Inleiding

Algemeen
De waargenomen gebreken worden in het kort omschreven, onder vermelding van locatie, aard en eventueel de omvang en waar mogelijk ondersteund door foto's.

De bouwkundige keuring
Een bouwkundige keuring is een visuele inspectie om inzicht te verkrijgen in de onderhoudstoestand van een object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen.
Een visuele inspectie houdt in dat er geen specialistische en/of destructieve onderzoeken worden verricht.
Dit betekent dat er geen metingen of berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd om achterliggende constructies c.q. onderdelen te kunnen beoordelen.
De bouwkundige keuring is een momentopname en geeft de situatie weer zoals deze door de inspecteur ten tijde van de inspectie is aangetroffen.

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen dan wel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname/inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

Dit houdt in, dat de omstandigheden van dat moment mede de inspectie kunnen beïnvloeden. Als het bijvoorbeeld langdurig droog is, kan een (kleine) lekkage onzichtbaar zijn. Wanneer woningen (deels) zijn gestoffeerd en/of afwerkingen zijn aangebracht op wanden, vloeren en plafonds is er slechts een beperkte inspectie mogelijk. Er wordt geen inboedel verplaatst ten behoeve van de inspectie. Toegangsluiken dienen op een normale manier geopend te kunnen worden, zodat een vrije toe- en doorgang mogelijk is. Indien dit niet het geval is, wordt het desbetreffende onderdeel niet beoordeeld. De indeling van het object en de netheid van de afwerkingen van de onderdelen wordt niet in de beoordeling opgenomen.

Op dit rapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke te allen tijde zijn te downloaden op onze website: www.bouwadviesmur.nl.

Technische installaties
Inspectie van elektra, gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam en houtworm zullen alleen visueel beoordeeld worden. Indien in dit rapport toch opmerkingen of aanbevelingen zijn opgenomen zullen wij u altijd doorverwijzen naar een specialist op dat onderdeel.

Geldigheidsduur
Dit bouwkundig rapport is een momentopname en heeft een geldigheidsduur van 3 maanden.

Bouwtechnische aspecten
Naden/scheuren ter plaatse van aansluitingen tussen: houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden, plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld. Fijne scheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds wordt wel beschreven echter niet altijd in detail op beeldmateriaal vermeld.

Algemene beoordeling

In het volgende overzicht vindt u een algemene beoordeling van alle hoofdonderdelen die wij voor u gekeurd hebben. In het verleden is gebleken dat deze onderdelen de meeste kosten met zich meebrengen en daarom geven wij u in dit overzicht alvast een snelle blik op de staat van uw huis. Al deze onderdelen zijn verderop in dit rapport uitgebreider uitgewerkt. De waarderingsnorm is terug te vinden op de vorige pagina.

	Uitstekend	Goed	Voldoende	Matig	Slecht	Zeer slecht
Algemeen						
Daken en schoorsteen						
Goten en hemelwaterafvoeren						
Gevels						
Buitenkozijnen, beglazing en schilderwerk						
Fundering			#			
Kruipruimte						
Constructie en trappen						
Wanden, plafonds en binnenkozijnen						
Natte ruimtes						
Afvoeren, riolering en waterleiding						
Verwarminstallatie						
Elektrische installatie en gasmeter						
Ventilatie						
Bijgebouw						

Overzicht kosten

Hieronder vindt u een overzicht van de geschatte directe kosten en kosten die zich op termijn kunnen voordoen. De genoemde prijzen zijn indicatief en dienen als eerste indruk van de mogelijke kosten die de gevonden gebreken met zich mee kunnen brengen. Genoemde bedragen zijn indicaties en **exclusief: btw,** steigerwerk en VT (voorbereiding en toezichtkosten), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een exacte prijsberekening adviseren wij u een gespecificeerde offerte aan te vragen.

Geschat kostenoverzicht	Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
Algemeen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Daken en schoorsteen	€ 0,00	€ 1400,00	€ 0,00
Goten en hemelwaterafvoeren	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gevels	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Buitenkozijnen, beglazing en schilderwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fundering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kruipruimte	€ 0,00	€ 200,00	€ 0,00
Constructie en trappen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wanden, plafonds en binnenkozijnen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Natte ruimtes	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Afvoeren en Riolering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verwarmingsinstallatie	€ 0,00	€ 350,00	€ 0,00
Elektrische installatie, gas- en watermeter	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ventilatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijgebouw	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	**€ 0,00**	**€ 1950,00**	**€ 0,00**

* Bovenstaande kosten zijn de opgetelde sommen per onderdeel. Op de volgende pagina's staan de kosten uiteengezet per onderdeel.

Toelichting kostenberekening

De kosten hebben wij ingedeeld in drie categorieën:

Directe kosten:	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Termijnkosten:	Niet-reguliere kosten die op termijn van 5 jaar kunnen optreden in het onderhoud van de woning.
Verbeterkosten:	Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan een woning wilt aanbrengen.

Daken en schoorsteen

Hellend dak

Waardering o

Bevindingen: Het dak verkeert voor zover zichtbaar in een voldoende conditie. In verband met de hoogte en de toegankelijkheid is het dak niet van dichtbij geïnspecteerd. Op het moment van de keuring zijn er binnen geen verhoogde vochtpercentages gemeten.

Toelichting: In verband met de hoogte en toegankelijkheid is er geen volledig onderzoek aan het dak uitgevoerd.

Advies: Voornamelijk de aansluitingen rondom de dakramen en de dakdoorvoeren zijn gevoelig voor lekkages, houd deze dus goed in de gaten.

Jaarlijks preventief onderhoud plegen is aan te raden. Vergeet bij het reinigen van de goten niet om ook de goten rondom de dakramen te reinigen. Pannen zijn gevoelig voor zware weersomstandigheden. Na een storm of harde regenbui kunnen pannen scheef komen te liggen, waardoor lekkages kunnen ontstaan. Door preventief onderhoud kan eventuele beginnende schade of lekkage vroegtijdig ontdekt worden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Platdak

Waardering o

Bevindingen: De dakbedekking van het platte dak verkeert voor zover zichtbaar in een goede conditie. De dakbedekking is circa tien jaar oud. Er is geen mos op het dak zichtbaar.

Binnen zijn er tijdens de keuring geen verhoogde vochtpercentages gemeten. De randaansluitingen zijn echter onderhoudsgevoelig en dienen op termijn onderhouden te worden.

Toelichting: De constructie onder de dakbedekking is in verband met de afwerking niet geïnspecteerd. Na verwijdering van afwerkingen, aftimmeringen en dergelijke kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Advies: Het dak dient op termijn onderhouden te worden. Hierbij dient het eventueel mos verwijderd te worden en dienen de randaansluitingen nagelopen/gecontroleerd en indien nodig gerepareerd te worden.

Over ongeveer vijftien jaar dient de dakbedekking vernieuwd te worden, aangezien deze ongeveer twintig à vijfentwintig jaar meegaat, mits het dak regelmatig onderhouden wordt.

Houd de afvoeren goed vrij van bladeren en ander vuil. Voorkom daarnaast dat er mos op het dak begint te groeien, omdat dit het verouderingsproces versnelt.

Toelichting kosten: Voor preventief onderhoud zijn geen herstelkosten opgenomen. Op lange termijn dient de dakbedekking vervangen te worden. Bitumineuze dakbedekking kost ongeveer €85,- per m2.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Schoorsteen

Waardering o

Bevindingen: Op het dak bevindt zich één gemetselde schoorsteen. Deze is vanaf straatniveau en deels van binnenuit geïnspecteerd. Voor zover zichtbaar verkeert de schoorsteen in redelijke conditie. Binnen zijn geen verhoogde vochtpercentages gemeten, maar het voegwerk van de schoorsteen is aan het verouderen.

Door de leeftijd van de schoorsteen is het voegwerk gaan verzanden. Hierdoor is de kwaliteit van de baklaag (waterwerende laag) van de stenen aan het afnemen. De loodloketten van de schoorsteen zijn aan het verouderen. Op termijn kan dit tot een lekkage leiden. Houd de schoorsteen dus in de gaten.

Toelichting: In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de schoorsteen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Aangezien er geen metingen verricht zijn, is het niet bekend of de schoorsteen naar behoren functioneert. Bij twijfel adviseren wij u een aanvullend specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.

Advies: Wij adviseren u om op een termijn van vier à vijf jaar de schoorsteen te laten herstellen. Hierbij dienen de stenen gereinigd (met lage druk en/of stoom), dient het voegwerk hersteld te worden, dient de schoorsteen geïmpregneerd te worden en dient de aansluiting met het dak (de loodloketten) vervangen te worden om inwatering te voorkomen. Veel lekkages beginnen bij dakdoorvoeren en/of schoorstenen, houd deze dus goed in de gaten.

Toelichting kosten: De herstelkosten zullen ongeveer € 1.400,- zijn.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€1400	€0

Kruipruimte

Kruipruimte

Waardering o

Bevindingen: Door het luik bij de voordeur konden we onder de vloer kijken. De kruipruimte onder de woonkamer en de keuken was volledig toegankelijk en is dan ook volledig geïnspecteerd.

Beperkte kruipruimte-inspectie: Tijdens het onderzoek is de kruipruimte geheel geïnspecteerd. Alle genoemde resultaten hebben alleen betrekking op de zichtbare compartimenten.

De kruipruimte is visueel geïnspecteerd. Indien u volledige zekerheid wenst, is een nader (destructief) onderzoek noodzakelijk. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Klimaat

Waardering o

Bevindingen: De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is voldoende. De relatieve luchtvochtigheid is rond de 55% in de kruipruimte. Het vochtpercentage in de vloerbalken is gemiddeld niet meer dan 12%. Deze percentages zijn goed voor deze tijd van het jaar en dus niet risicovol. Wanneer het vochtpercentage in de vloerbalken gemiddeld langere tijd meer dan 23% bedraagt, is de kans op bruinrot en schimmelvorming erg groot. Wanneer de luchtvochtigheid rond de 80% is, is er een grote kans op schimmel- en zwamvorming. Er is geen bruinrot en/of schimmelvorming aangetroffen.

Ventilatierooster in de gevel

Advies: De kruipruimte dient te allen tijde voldoende te kunnen blijven ventileren. Houd roosters vrij van obstakels. Wij adviseren u dit af en toe te controleren. Het kan voorkomen dat bestaande roosters opengemaakt moeten worden. Beplanting of ongedierte kan de roosters gemakkelijk belemmeren.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Constructie

Waardering o

Bevindingen: De vloerconstructie verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende conditie. In de kruipruimte zijn geen sporen aangetroffen van schimmels, houtworm en/of bruinrot. Het geheel functioneert naar behoren.

Toelichting: Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet en/of beperkt zichtbare locaties is niet of slechts deels voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

Houtaantasters: Mogelijk aanwezige houtaantasters zijn: schimmels, boktor en dergelijke.

Enkele houtaantasters, zoals bruinrot of boktor, zijn zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er destructief onderzoek (een onderzoek waarbij onderdelen weggehaald, opengemaakt of beschadigd moeten worden om de diagnose te kunnen stellen) uitgevoerd worden. De huidige inspectie is heel nadrukkelijk visueel. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is. Er is hier dus sprake van een risico.

Advies: Laat de kruipruimte eens in de vijf jaar inspecteren op de genoemde mogelijke problemen. Wanneer dergelijke problemen in een vroeg stadium worden ontdekt zijn de herstelkosten meestal laag.

Toelichting kosten: Voor een vijfjaarlijkse kruipruimte inspectie is een kostenpost opgenomen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€200	€0

Dit document is een voorbeeld van een keuringsrapport. De hoofdstukken volgende onderdelen zijn eruit gelaten:

- Algemeen
- Goten en hemelwaterafvoeren
- Gevels
- Buitenkozijnen en beglazing
- Fundering
- Constructie en trappen
- Wanden, plafonds en binnenkozijnen
- Natte ruimtes
- Afvoeren en riolering
- Elektrische installatie, gas- en watermeter
- Ventilatie
- Bijgebouw

Informatie bedrijf en overige diensten

Bouwadvies Mur is een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau gespecialiseerd in de bouwkundige keuring van woningen, monumenten en bedrijfspanden. Dit bouwkundige keuringsrapport kan u grote voordelen opleveren in het aan- of verkoopproces van een woning. Denk hierbij aan onderhandelingsposities maar ook aan de aanvraag van hypotheken of verbouwingdepots. Onze bouwkundige rapporten worden erkend door de NHG. Wij zijn voornamelijk actief in de regio Utrecht, maar werken ook in omliggende regio's.

Aanvraag omgevingsvergunningen

Heeft u plannen om uw woning te verbouwen of wilt u duurzame ingrepen in uw huis doen maar weet u niet precies wat er wel en niet mag in uw woning? Bouwadvies Mur zoekt het voor u uit en biedt advies over hoe u het beste te werk kan gaan. Daarnaast kunnen wij u begeleiden in de vergunningsaanvraag. Wij kunnen voor u de bouwkundige tekeningen en de constructie berekening verzorgen.

Bouwkundige tekeningen

Voor bouwkundige toepassingen, vergunningsaanvraag, constructies en gebouwen.

Bestaande situatie/nieuwe situatie;
Ontwerptekeningen;
Detailtekeningen;
Bestektekeningen;
Splitsingstekeningen;
Constructietekeningen;
Meetrapport: oppervlaktebepaling volgens NEN-norm 2580.

Bouwkundige adviezen

U wilt graag meer ruimte in uw woning door een aanbouw te plaatsen? U wilt de keuken bij de woonkamer betrekken? Weet u niet zeker weet of de muur die u wilt doorbreken dragend is? Wij bekijken de situatie en geven aan of de muur dragend is of niet. De berekeningen en tekeningen welke wij aanleveren zijn bedoeld voor u zelf, uw vergunningaanvraag en voor de aannemer. Wij hebben een zeer ruime ervaring in bestaande bouw. Indien de gemeente op- en/of aanmerkingen heeft op ons werk, dan wordt dit kosteloos rechtgezet.

Meerjarenonderhoudsplanning

Een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een rapport conditiemeting en een planning waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn. Het (MJOP) heeft in veel gevallen betrekking op de gemeenschappelijke zaken van een Vereniging van Eigenaren (Vve), waaronder in ieder geval het dak en de gevel worden opgenomen, maar vaak ook het trappenhuis, de bergingen en de kozijnen. Een (MJOP) kan ook worden opgesteld voor particuliere woningbezitters om een goed beeld te krijgen wat de onderhoudsstaat is van hun woning.

Voor meer informatie en overige diensten verwijzen wij u graag naar onze website: *www.bouwadviesmur.nl.*