



# Voorwaarden en werkwijze bouwkundige inspectie

Versie 1.0 d.d. 01-01-2015

Voorwaarden die in dit document beschreven zijn ter aanvulling op de voorwaarden als beschreven in de 'algemene voorwaarden van Buro van Linden', de DNR 2011 versie juli 2013.

## **Doel bouwkundige inspectie**

Het doel van deze bouwtechnische keuring is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een appartement of woning door middel van een visuele inspectie. De zichtbare gebreken en mate waarin de kwaliteit van de elementen is verminderd door het verouderingsproces, dienen door middel van de inspectie aan het licht te komen. Indeling en schoonheid (esthetica) van onderdelen worden niet beoordeeld.

De inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare bouwdelen van het te keuren object. Er zijn geen metingen gedaan, geen constructieve/bouwfysische berekeningen gemaakt en geen afwerkingen verwijderd om achterliggende constructies te inspecteren. Er is derhalve ook geen hak- en breekwerk verricht.

Ruimte onder vloeren, achter plafonds, wanden en knieschotten zijn beoordeeld vanuit en in de directe omgeving van het toegangsluik voor zover dit zonder gereedschap, zonder schade en zonder het verplaatsen van losse inrichting kan worden geopend. In donkere ruimten is gebruik gemaakt van een krachtige lamp. Bij bewoning wordt de inspectie beperkt in verband met aanwezige huisraad en afwerkingen.

Platte daken zijn, indien bereikbaar (evt. d.m.v. een ladder van maximaal 3m) geïnspecteerd. Indien inspectie niet mogelijk is vanwege veiligheidsoverwegingen dan is dit in het rapport vermeld.

De installaties worden geregistreerd. Onderzocht is of de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening onderhoudsbeurten hebben gehad en er geen sporen van lekkages zijn. Het functioneren van kranen, spoelinrichtingen en afvoeren zijn getest. De elektrische installatie is onderzocht op aanwezigheid van de juiste bedrading.

Er is niet beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en functionele loden leidingen aanwezig zijn, mits deze niet uit de visuele inspectie naar voren zijn gekomen.

De functionaliteit van eventueel aanwezige haardkanalen is niet beoordeeld. De bevindingen uit onze inspectie zijn op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd. Het object is verdeeld in een aantal elementen, waarbij is aangegeven welke gebreken en achterstallig onderhoud zijn geconstateerd en welke herstelwerkzaamheden worden geadviseerd, met een bijbehorende kostenindicatie.

Daarbij is globaal de locatie van de gebreken aangegeven. Visueel niet waarneembare gebreken (verborgen gebreken) kunnen niet worden gerapporteerd. Indien er twijfel over de kwaliteit van een bepaald onderdeel bestaat, is er een specialistisch (expertise) onderzoek geadviseerd.

## **Het bouwtechnisch rapport**

In het bouwtechnisch rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel;
- Waarneembaarheid van het element;



- Constaties en opmerkingen c.q. vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg) schade bestaat;
- Op termijn noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden (5 jaar);
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken:
  - Onderzoek naar houtborende insecten;
  - Onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam);
  - Constructief onderzoek (sterkteberekeningen);
  - Onderzoek naar betonrot;
  - Onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.). Deze bouwdelen kunnen tegen een meerprijs worden geïnspecteerd.

## Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nooit exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. De bouwkundige rapportage heeft een geldigheidsduur van 1 jaar.

In het bouwtechnisch rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten. Wel worden onderhoudskosten binnen een termijn van 5 jaar begroot. Voor een uitgebreider onderhoudsplan wordt verwezen naar een MJOP van Buro van Linden. Hierin wordt een gedetailleerd onderhoudsplan over een termijn van 15 jaar en een lange termijnplanning over 40 jaar opgesteld.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden, wordt een inschatting gemaakt gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis van de inspecteur.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel dient de opdrachtgever een destructief (specialistisch) onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

## Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelte van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelte daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, zullen deze objecten/gedeelte niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

## Momentopname

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In deze gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding, verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.



### Raming en kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht raming van herstellkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materieelinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief btw. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-kosten (pro memorie, ter herinnering) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen. Dit omdat:

- De omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie);
- Pas na het vaststellen van de exacte oorzaak herstellkosten kunnen worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte).

De herstellkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van de vloer). Buro van Linden begroot altijd kosten voor specialistisch onderzoek en geeft een indicatieve prijs op van de daarbij horende herstellwerkzaamheden.

### Informatieplicht verkopers

Artikel 17 van het Nieuw Burgelijk Wetboek, waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt stelt dat:

- Verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak (woning).
- De verkopers een informatieplicht hebben als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak (woning) voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is.

Wat betekent deze informatie voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

### Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te (laten) verrichten.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken, wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtig(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectieburo, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.



- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectieburo's geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

### **Fiscale aspecten**

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.