

Hoe wordt een bouwkundige vooropname uitgevoerd?.

Inzicht bij veel gestelde vragen. Onderstaande overzicht is afgeleid van de BRL5027 en interne informatie.

Bouwkundige vooropname Uitvoering en beoordeling

Een bouwkundige vooropname wordt uitgevoerd met de BRL5207 als richtlijn. Onze vooropname geeft een duidelijke indruk van de (bouwkundige) staat van een object op een vastgesteld moment. Ons doel is alle zichtbare onvolkomenheden in een object tijdens de opname waar te nemen vast te leggen. Een 100% score is niet mogelijk.

Diverse factoren kunnen de waarneming bemoeilijken zoals het weer, licht en reflectie waardoor het kan gebeuren dat onvolkomenheden niet worden opgemerkt. Bij een eventuele eindopname na renovatie of heiwerk bijvoorbeeld van de staat van het betreffende object is het dus van belang dat het geheel weer wordt beoordeeld en niet alleen een enkel gebrek. Tenzij overduidelijk is dat dit gebrek vooraf niet bestond en het belangrijkste element is bij de ontstane schade. Bij een bouwkundige vooropname moet rekening gehouden worden met het feit dat de staat van een object ook zonder bijzondere externe invloeden aan verandering onderhevig kan zijn. Denk aan scheuren door werking in wanden en plafonds bij nieuwbouw woningen. Dit kan komen door werking van materiaal of lichte buiging van vloeren of problemen met de fundering. Objecten met bestaande gebreken zullen over het algemeen ook in de loop der tijd aan "normale" veranderingen onderhevig zijn. Bij bestaande scheuren zal de samenhang of het verband verminderd zijn. De constructie zal minder goed in staat zijn normale invloeden op te vangen. Het gevolg kan zijn dat bestaande scheuren in de loop van de tijd kunnen verergeren.

Bewustwording ten aanzien van de invloed van het weer (ongelijke beweging door wind bijvoorbeeld) is ook belangrijk. Bij natte of droge perioden kan het grondpakket afhankelijk van de opbouw inklinken of zwellen. Gebouwdelen kunnen dan afhankelijk van de fundering zakken of stijgen. Ook dit kan een oorzaak zijn van veranderingen in de staat van een object. Wijzigingen in thermische omstandigheden (vochtige of droge lucht) in een object kunnen ook leiden tot veranderingen. Bijvoorbeeld door krimpnd houtwerk, scheuren in stucwerk en naadvorming in vloerdelen.

Nadere beschrijving en begrippen in de rapporten van Bewijsrapportage:

- Het rapport bevat een vastlegging van eventuele reeds aanwezige gebreken van bovengenoemde percelen/infrastructuur met al hun opstallen en toebehoren zoals luifels, hekken, tuinmuren, stoepen, bomen en beplanting.
- De rapportage zal bestaan uit een beschrijving van de binnen- en buitenzijde van de belendingen, voorzien van digitale foto's. De mogelijkheid van opname is volledig afhankelijk van de medewerking van de eigenaren/huurders van de onroerende zaak.
- De opname bevat een opsomming van bestaande en/of andere relevante gebreken, die aan/in het object met het blote oog waarneembaar zijn.
- De gebreken worden zo duidelijk mogelijk omschreven en zoveel mogelijk vastgelegd met behulp van beeld- en/of geluidstechniek.
- Indien in een te inspecteren onderdeel/ruimte geen relevante gebreken worden waargenomen, wordt volstaan met deze melding of een melding van gelijke strekking,
- Gebreken aan een object die zich onder, achter vloer- en/of plafdrafwerking bevinden vormen geen onderdeel van de opname.
- Rekening dient te worden gehouden met het feit dat sommige gebreken zoals scheuren en scheurtjes in lichtgekleurd pleisterwerk van wanden of plafonds niet altijd zichtbaar zijn of opvallen. Een en ander is sterk afhankelijk van lichtinval en lichtsterkte. Hetzelfde zou zich bij sommige gebreken in metselwerk kunnen voordoen.
- De inspecties worden uitgevoerd zonder gebruik te maken van hulpmiddelen zoals instrumenten, ladders, steigers, graafequipment en dergelijke.

Hoe wordt een bouwkundige vooropname uitgevoerd?

- Naden/scheuren ter plaatse van aansluitingen met; houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden en plafonds en dergelijke worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld in het proces-verbaal.
- Fijne scheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds wordt wel beschreven doch niet in detail op beeldmateriaal vastgelegd.
- Voor interne inspecties geldt dat elke ruimte afzonderlijk is geïnspecteerd.
- Er zal geen inspectie plaatsvinden van funderingen, kruipruimten en ruimten die niet met de vaste trap bereikbaar zijn. Evenmin worden meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiingen, opgeslagen goederen en stoffen verplaatst of verwijderd.
- Ruimten die, om welke reden dan ook, een risico vormen voor de inspecteur worden niet opgenomen en uitgesloten van inspectie.
- Craquelévorming; veelal haarscheurvorming die zich netvormig vertakt over het stucwerk van een muurvlak of in de afwerking van betonvloeren.
- Opname apparatuur: Apple I-Pad, Nikon D5000, Apple I-Phone 6, software I-Auditor, Fenix UC35.

Versie: Augustus 2020

Bronnen: BRL5027/Bewijsrapportage