

Werkwijze en inhoud van een bouwtechnische keuring

Bij de uitgevoerde visuele inspectie is een vast programma aangehouden. Hierbij is rekening gehouden met de gemiddelde behoefte van cliënten, de technische mogelijkheden en de kosten die gemoeid zijn met de keuring. De keuring beperkt zich daarom tot een visuele waarneming: onderdelen worden niet gedemonteerd, afwerkingen worden niet verwijderd. Ook metingen en berekeningen vallen buiten de standaardkeuringen.

Het object (de woning) wordt onafhankelijk en objectief beoordeeld aan de hand van vigerende technische voorschriften en normen, rekening houdend met het bouwjaar en de bouwwijze.

Voor de beoordeling is het z.g. Bouwbesluit, hoofdstuk I ("Technische voorschriften omtrent de staat van bestaand woningen en woongebouwen"), met inbegrip van de hiermee van toepassing verklaarde NEN-normen, ministeriële regelingen etc. het toetsingskader.

Van de gecontroleerde onderdelen wordt aangegeven welke gebreken zijn aangetroffen en welke herstelwerkzaamheden op korte termijn minimaal noodzakelijk zijn om het onderdeel weer in duurzame staat terug te brengen.

Apparatuur, vloer-, wand- en plafondafwerkingen en inrichtingselementen (b.v. de keuken) worden niet beoordeeld maar geregistreerd. Hier wordt volstaan met een algemene indruk van het onderdeel. Indeling, nethed van afwerkingen en inrichtingen alsmede uiterlijke schoonheid van onderdelen worden buiten de beoordeling gelaten, tenzij de hieraan waargenomen gebreken het normale gebruik van het object ernstig belemmeren en/of onmogelijk maken.

Mogelijkheden en beperkingen bij keuringen

Een keuring is een momentopname. Het resultaat kan worden beïnvloed door factoren zoals de weersgesteldheid. Zo kunnen lekkages na een langere droge periode moeilijker worden getraceerd. Redelijkerwijs bereikbare, goed toegankelijke ruimten en delen van constructies worden zo goed mogelijk geïnspecteerd.

Ruimtes onder, tussen of achter vloeren, plafonds, wanden, knieschotten worden geïnspecteerd vanuit en in de directe omgeving van toegangsluiken, voor zover deze redelijkerwijs bereikbaar zijn en zonder gebruik te maken van gereedschappen en zonder het verplaatsen van huisraad kunnen worden geopend.

Daken worden geïnspecteerd wanneer deze redelijkerwijs bereikbaar zijn zonder specifieke hulpmiddelen.

Waar onderdelen niet visueel kunnen worden geïnspecteerd en er desondanks (aanleiding tot) twijfel bestaat aan de conditie, zal worden geadviseerd om verdergaand onderzoek te laten plegen. Dit staat dan bij de diverse onderdelen aangegeven.

Wanneer geen aantekening is gemaakt wil dat zeggen dat er geen directe reden is om te veronderstellen dat er gebreken zijn die ernstig afbreuk doen aan het functioneren en/of de duurzaamheid.

Daar voor het testen van installaties veelal specifiek gereedschap en meetapparatuur benodigd is, valt dit buiten de keuring. De installaties zijn visueel beoordeeld en de bouwjaren zijn (indien bekend) opgenomen. Op basis van de gemiddelde levensduur, wordt de restlevensduur bepaald.

Voor wat betreft de elektrische installatie wordt, indien daar specifieke aanleiding toe is, bij de keuring steekproefsgewijs gezocht naar verboden bedradingen en leidingen. Tevens wordt gekeken naar de aanwezigheid van een aardlekschakelaar en aardelektrode en worden de waarneembare onderdelen (opbouwleidingen, wandcontactdozen en vaste armaturen) beoordeeld op beschadigingen.

Voor het verkrijgen van een gedetailleerd beeld van installaties is het aan te raden de nutsbedrijven en/of een waarborginstallateur in te schakelen. Overigens wordt doorgaans in koopakten een zinsnede opgenomen waarin door verkoper wordt verklaard dat installaties en over te dragen apparatuur naar behoren zijn aangesloten en functioneren. De bouwkundige keuring is geen vrijwaring voor de verkoper in deze.

Voor vloer-, wand- en plafondafwerkingen worden de ernstige, gebruiksbeperkende gebreken gemeld, indien deze in de rondgang zijn opgemerkt. Er wordt niet specifiek naar gezocht.

Voor bijgebouwen wordt alleen een algemene indruk gegeven en worden ernstige functionele (gebruiksbeperkende) gebreken gemeld.

Onderzoek naar eventueel aanwezige vervuilde grond, olietanks e.d. vallen buiten het bestek van dit onderzoek.

Aanwezigheid van asbest wordt gemeld voor zover dit zichtbaar aanwezig is. Ook een vermoeden van aanwezigheid ervan zal worden vermeld. Definitieve vaststelling van de aanwezigheid van asbest kan pas worden verkregen na specialistisch onderzoek.

Kostenramingen

In de ramingen worden kosten die buiten het reguliere onderhoud vallen opgenomen.

Bij de opstelling van de minimale kosten voor herstel wordt er vanuit gegaan dat de werkzaamheden door een aannemer worden uitgevoerd. Voor kundige doe-het-zelvers zullen de kosten aanzienlijk lager kunnen uitvallen.

Voor de ramingen van de kosten wordt o.a. gebruik gemaakt van normboeken zoals deze gelden voor bouwkundige en/of installatietechnische werkzaamheden.

Uitgangspunt voor de kostenramingen is functioneel herstel aan het onderdeel waaraan een gebrek is geconstateerd. Meerkosten die zouden kunnen voortvloeien uit aanpassingen van de overige bestaande onderdelen in verband met kleine structuur-, textuur of kleurverschillen zijn niet in de ramingen betrokken.

Kosten voor regulier onderhoud worden buiten beschouwing gelaten.

De opgegeven kosten zijn indicatief, met andere woorden, er kunnen nog verschillen optreden. Van invloed zijn o.a. verschillen tussen "de theorie" (de normboeken) en "de praktijk" (de marktsituatie), maar ook de vraag of een aannemer zijn werkzaamheden ongestoord (woning onbewoond en leegstaand) kan uitvoeren. Ook speelt het eventueel gelijktijdig laten uitvoeren van de werkzaamheden een rol.

Voor een marktconforme benadering van de te verwachten kosten is het noodzakelijk om offerten op te vragen bij aannemers en/of installateurs. Hierbij verdient het altijd aanbeveling om bij omvangrijke werkzaamheden meerdere aannemers en/of installateurs een prijsgevave te laten doen voor de genoemde werkzaamheden.

Ook aannemers en installateurs kunnen zich bij hun offerte slechts baseren op hun visuele opname. Verrassingen