

Deelinspectie: Dak

DEEL378331 • VVE Orizonte

Hogerhoeve 1 t/m 21

Nieuwegein



ALGEMENE INFORMATIE EN BEPALINGEN

De hieronder uiteengezette algemene bepalingen zijn een aanvulling op – en integraal onderdeel van – de gehanteerde leveringsvoorwaarden.

Beperkingen bouwkundige keuring en rapportage

De bouwkundige keuring is een steekproefsgewijze en uitsluitend visuele (non-destructieve) momentopname van een algemeen karakter, dit houdt in dat de bouwkundige keuring en het daaruit voortkomende rapport zijn beperkingen kent:

- De bouwkundige keuring en het bouwkundig rapport geven géén garanties over de technische staat of kwaliteit van een woning of object;
- Gebreken, risico's en tekortkomingen welke niet waarneembaar waren op het moment van de opname maken logischerwijs geen deel uit van de bouwkundige keuring noch het bouwkundige rapport;
- Een bouwkundig inspecteur dient te werken volgens inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen. Inspectie van hoger gelegen onderdelen als o.a. daken, schoorstenen en goten kan alleen plaatsvinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden in principe alleen visueel geïnspecteerd in de nabije omgeving van het toegangsluik indien aanwezig en toereikend;
- De totale inspectie duurt ongeveer één tot maximaal twee uur; de inspectie is dus beperkt tot wat een inspecteur in die tijd kan inspecteren;
- Gas- en elektrische installaties, overige installaties, aanwezige leidingen, brandveiligheid, zwam, fundering, houtworm, overige ongedierte en riolering zijn onderdelen die altijd nader onderzoek vereisen en zijn geen onderdeel van de visuele en algemene bouwkundige keuring en rapportage. In het geval dat er in het bouwkundig rapport wel gesproken wordt over een van deze onderdelen, suggereert dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden;
- Asbestsignalering maakt géén deel uit van bouwtechnische keuring, noch het bouwkundig rapport. Asbestinventarisatie is een specialistisch onderzoek wat uitgevoerd dient te worden door een gecertificeerd bureau. Wanneer er in dit bouwkundig rapport toch opmerkingen of bevindingen i.v.m. asbest zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden.
- Bij een opname wordt het gebouw niet getoetst op het voldoen aan wet- en regelgeving, bouwbesluit en/of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht kan er wel worden verwezen naar dergelijke zaken, dit suggereert geenszins dat er een volledige toets heeft plaatsgevonden;
- Bouwtechnische keuring is een steekproefsgewijze inspectie waarbij een algemene indruk (conditiescore) wordt gegeven van een bouwdeel als geheel;

Methode

Het bouwkundige rapport is een uitgewerkte methode op basis van o.a. de NEN-NTA8060, NEN 2767-1:2017, Handboek Bouwgebreken (ten Hagen Stam) – Herstelkosten.

Beperkte aansprakelijkheid

Op de uitvoering van de opname en het bouwkundige rapport zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De algemene leveringsvoorwaarden zijn bij opdrachtverstrekking aan de opdrachtgever bekend gemaakt. Klachten en/of schadeclaims worden in behandeling genomen zoals in de leveringsvoorwaarden is bepaald.

Kostenraming

Een kostenraming is indicatief en kan verschillen van de werkelijkheid door verschillende factoren. Dit kan veroorzaakt worden door bijvoorbeeld marktwerking en concurrentie, gewenst niveau van afwerking, hoger uitvallende kosten na nader (destructief) onderzoek en eventueel zelf te ondernemen werkzaamheden. Wij maken een kostenraming op basis van een reële oplossing van het gebrek in relatie tot de kenmerken van de woning of het gebouw. Hou verder rekening met het volgende:

- Een woning heeft altijd onderhoud. Bouwkundig rapport is geen meerjaren onderhoudsbegroting (MJOP) waarin het gehele reguliere onderhoud in kaart wordt gebracht dan wel wordt begroot;
- Prijzen zijn inclusief BTW en gebaseerd op uitvoering door een deskundig ondernemer.

CONDITIEMETING EN BEPALING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.



DEEL378331 • VVE Orizonte
Hogerhoeve 1 t/m 21 • Nieuwegein

Algemene Objectgegevens

Code

Code DEEL378331

Object

Naam VVE Orizonte
Adres Hogerhoeve 1 t/m 21
Postcode 3438 LJ
Plaats Nieuwegein
Telefoon 0653284073

Inspecteur W. van Olderen (Wesley)
Inspectiedatum 24-2-2017

Opdrachtgever

Klantcode 0002
Naam VVE Orizonte
Contactpersoon Dhr. F. Heijnen

Adres Hogerhoeve 15
Postcode 3438 LJ
Plaats Nieuwegein
Postadres Hogerhoeve 15
3438 LJ Nieuwegein

Telefoon 030-6038407
Mobiel 06-53284073
E-mailadres heijnen.frans@gmail.com

Technisch

Voorgevel locatie Noord
Ligging van het object Stedelijk
Bouwjaar 2004

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW
BTW tarief 21,0%

Algemene Objectgegevens

Overige

Opmerkingen

- Dakbedekking is steekproefsgewijs geïnspecteerd i.v.m. ballast laag. Rekening houden met mogelijk plaatselijke gebreken.
- Volgens opgave opdrachtgever, zijn er geen actieve lekkages aanwezig. Inpandig (direct onder het dak) is er geen inspectie uitgevoerd.

Weersgesteldheid

Droog

Elementenoverzicht

DEEL378331 • VVE Orizonte

Hogerhoeve 1 t/m 21
3438 LJ Nieuwegein

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

**DEEL378331 • VVE Orizonte
Hogerhoeve 1 t/m 21 • Nieuwegein**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Loodslabben opgaand werk		38,00 m1	2
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking APP (Liftofbouw)		40,00 m2	2
4711	Dakbedekking APP+ballast (Laag dak uitbouw)		21,00 m2	4
4711	Dakbedekking APP+ballast (Hoofdak)		453,00 m2	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim (Liftofbouw)		27,00 m1	1
4711	Dakrandafwerking aluminium trim (Laag dak uitbouw)		23,00 m1	1
4711	Dakrandafwerking aluminium trim (Hoofdak)		115,00 m1	4
52	Afvoeren			
5211	Stadsuitloop zink		3,00 st	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc		35,00 m1	2
57	Luchtbehandeling			
5710	Ventilatie dakdoorvoer metaal		1,00 pst	2
5710	Combi-dakdoorvoer dubbel		1,00 pst	2
5721	Dakventilator algemeen		1,00 st	3

Bevindingen NEN 2767

DEEL378331 • VVE Orizonte

Hogerhoeve 1 t/m 21
3438 LJ Nieuwegein

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 6-3-2017

Conditie 4

4711 Dakbedekking APP+ballast (Laag dak uitbouw)

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	

Activiteit: 0 Hvh
Reinigen 15,00 m2



4711 Dakbedekking APP+ballast (Laag dak uitbouw)

Plaatselijk

B6SM04 Craquelé bitumineuze dakbedekking.

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	1	2	1	

Activiteit: 0
Geen actie
Dakbedekking: rekening houden met een gemiddelde levensduur van 36 jaar.
Het is aan te raden om een jaarlijkse inspectie uit te laten voeren door een gespecialiseerd bureau.

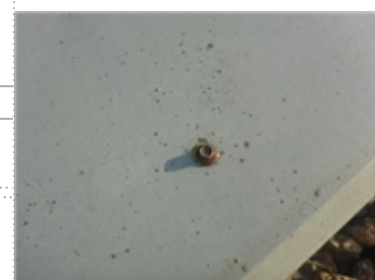
4711 Dakrandafwerking aluminium trim (Hoofdak)

Trim

B6EM02 Corrosie schroeven

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	

Activiteit: 2017 Hvh Totaal
Vervangen 1,00 pst € 150



Conditie 4

4711 Dakrandafwerking aluminium trim (Hoofdak)

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	4	1	

Activiteit: 0
Reinigen



4711 Dakrandafwerking aluminium trim (Hoofdak)

Plaatselijk

B6GB01 Herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	0	0	0	

Activiteit: 0
Geen actie noodzakelijk op dit moment.



Conditie 3

5721 Dakventilator algemeen

Hoofdak

K14GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit: 2019 Hvh Totaal
Vervanging op termijn. 1,00 pst € 1.200



Conditie 2

2110 Loodslabben opgaand werk

B8GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 0

Geen actie



4711 Dakbedekking APP+ballast (Hoofdak)

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	2	1	

Activiteit: 0

Reinigen



Conditie 2

4711 Dakbedekking APP+ballast (Hoofdak)

B6SM04 Craquelé bitumineuze dakbedekking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	2	1	



Activiteit: 0

Geen actie

Dakbedekking: rekening houden met een gemiddelde levensduur van 36 jaar.

Het is aan te raden om een jaarlijkse inspectie uit te laten voeren door een gespecialiseerd bureau.



4711 Dakbedekking APP (Liftopbouw)

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	2	1	



Activiteit: 0

Reinigen

Conditie 2

4711 Dakbedekking APP (Liftopbouw)

Randstrook

B6SM04 Craquelé bitumineuze dakbedekking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

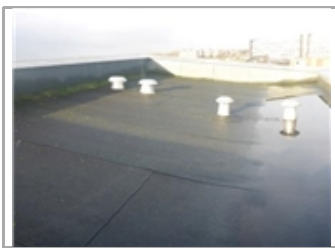
Serieus	1	2	1	
---------	---	---	---	--

Activiteit: 0

Geen actie

Dakbedekking: rekening houden met een gemiddelde levensduur van 25 jaar.

Het is aan te raden om een jaarlijkse inspectie uit te laten voeren door een gespecialiseerd bureau.



5211 Hemelwaterafvoer pvc

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit: 0

Geen actie

Conditie 2

5211 Stadsuitloop zink

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 0
Geen actie



5710 Ventilatie dakdoorvoer metaal

Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 0
Geen actie



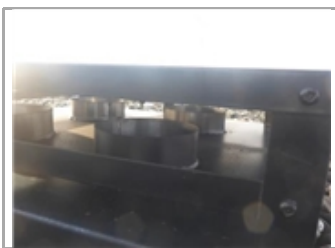
Conditie 2

5710 Combi-dakdoorvoer dubbel

Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 0
Geen actie



Conditie 1

4711 Dakrandafwerking aluminium trim (Laag dak uitbouw)

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	3	1	

Activiteit: 0
Reinigen



4711 Dakrandafwerking aluminium trim (Liftopbouw)

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	3	1	

Activiteit: 0
Reinigen



Totaal object	€ 1.350
BTW	€ 284
Totaal inclusief BTW	€ 1.634