



Rapportage
Bouwkundige opname

Rak 11 Oost juni 2018



Kelders 
Utrecht

Geertruidenberg, 29 augustus 2018

Fides Expertise BV
Vismarktstraat 18
4931 AZ Geertruidenberg

Rabobank 1549.61.787
KvK 20164097
BTW 821657112B01

Algemene gegevens

Uitgevoerd door: FIDES Expertise BV
Vismarktstraat 18, 4931 AZ Geertruidenberg

Telefoonnummer: 0162 - 744 048
Faxnummer: 0162 - 744049
E-mailadres: info@fides-expertise.nl

Dossiernummer Fides: 2013547

IKOB nummer:

Project: Walmuurrestauratie oude gracht Rak 1 tm 15

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht Stadsingenieurs
Postbus 8375
3503 RJ Utrecht
Contactpersoon: Dhr. [REDACTED]

Opmerkingen:

Inhoudsopgave

1 Opname uitgangspunten	4
1.1 Kwaliteitsborging Bouwkundige (voor)opnames	4
1.2 Toelichting op het gebruik van de opname	4
1.3 Omvang opname	4
1.4 Vastlegging	4
1.5 Bouwtechnische aspecten	5
1.6 Opname methode	5
1.7 Niemand aanwezig adressen	5
1.8 Beperkingen opname	6
1.9 Opname apparatuur	6
1.10 Rapportage	6
1.11 Notaris	6
2 Bouwkundige opname	7
werfkelder	8
Interieur	8
Exterieur	16

1 Opname uitgangspunten

1.1 Kwaliteitsborging Bouwkundige (voor)opnames

Fides Expertise is voor het uitvoeren van bouwkundige (voor)- opnames gecertificeerd conform de Komo beoordelingsrichtlijn BRL 5024. In het kader van de certificering worden er door IKOB-BKB uit Houten steekproeven uitgevoerd of er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen van de beoordelingsrichtlijn.

Fides Expertise is mede initiatiefnemer voor het tot stand komen van de BRL 5024. De reden voor het initiatief van de KOMO procescertificering is het waarborgen van de kwaliteit van de vooropname. Dat blijkt nodig omdat binnen de branche niet altijd voldoende kwaliteit wordt geleverd. Kwalitatief slechte vooropnames veroorzaken problemen bij de behandeling van schadeclaims. Met deze kwaliteitsborging zijn opdrachtgevers en eigenaren van gebouwen verzekerd van een meetbare kwaliteit.

1.2 Toelichting op het gebruik van de opname

Het opnamerapport moet een duidelijke indruk geven van de (bouwkundige) staat van een object op het moment van de opname. Hoewel er naar wordt gestreefd om alle zichtbare gebreken/onvolkomenheden in een object tijdens een opname waar te nemen en vervolgens vast te leggen, blijkt bij dit type opname een 100% score in de praktijk veelal niet mogelijk. Er zijn factoren die het waarnemen kunnen bemoeilijken (weersomstandigheden, lichtval, reflectie, inrichting, goederen, e.d.) waardoor het kan voorkomen dat gebreken/onvolkomenheden niet worden gesignaleerd en dus over het hoofd worden gezien. Bij het eventueel in een later stadium controleren/beoordelen van de staat van het object is het dus van belang dat het geheel wordt beoordeeld en niet uitsluitend een enkel gebrek.

Bij een dergelijke controle/beoordeling moet men er tevens rekening mee houden dat de staat van een object ook zonder bijzondere externe invloeden aan veranderingen onderhevig kan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld krimp- of werkingsscheuren in wanden/plafonds bij nieuwbouwwoningen (als gevolg van krimp van materialen en doorbuiging van vloeren). Objecten met reeds bestaande gebreken/tekortkomingen zullen over het algemeen ook in de loop der tijd aan "normale" veranderingen onderhevig zijn. Immers bij bestaande scheurvorming zal de samenhang c.q. het verband verminderd zijn en zal de constructie minder goed in staat zijn normale invloeden op te vangen. Het gevolg zal zijn dat bestaande scheuren in de loop der tijd duidelijker kunnen gaan tekenen en/of verergeren. Ook dient men zich er van bewust te zijn dat bepaalde objecten onder invloed van weersomstandigheden, aan (ongelijkmatige) beweging onderhevig kunnen zijn. Bij droge of natte perioden kan het grondpakket, afhankelijk van de opbouw, inklinken of zwellen, waardoor gebouwdelen, afhankelijk van de wijze van fundatie, kunnen zakken of stijgen. Ook dit kan leiden tot veranderingen in de staat van een object. Weersinvloeden en thermische omstandigheden (bv. droge- of vochtige lucht) binnen een gebouw kunnen natuurlijk ook leiden tot veranderingen; te denken valt bijvoorbeeld aan: krimp van houtwerk, scheurtjes in verfwerk, naadvorming in parket e.d. De gebreken worden visueel beoordeeld en de lengte en breedtes van scheuren worden niet opgemeten.

1.3 Omvang opname

Afhankelijk van de opdracht zal binnen de opname het volledige exterieur en of alle ruimten van het interieur worden geïnspecteerd. Alle ruimtes, waaronder ook de geïnspecteerde ruimten worden vermeld. Indien onderdeel van de opdracht worden ook de bij de objecten behorende vrijstaande garages, schuren, tuinmuren, hekken, trottoirs en dergelijke geïnspecteerd.

1.4 Vastlegging

Het opnamerapport bevat een opsomming van bestaande bouwkundige en/of andere relevante

gebreken/onvolkomenheden, die in een object met het blote oog waarneembaar zijn. De gebreken worden omschreven en door middel van digitale foto's vastgelegd. Wanneer in een ruimte of gevel geen bouwkundige of andere relevante gebreken worden waar genomen, wordt volstaan met de vermelding `geen duidelijk zichtbare gebreken`.

1.5 Bouwtechnische aspecten

Naden ter plaatse van aansluitingen tussen: houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden en plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en worden derhalve niet altijd specifiek vermeld. Fijne scheurvorming/haarscheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds/wanden wordt wel beschreven doch niet altijd in detail op foto vastgelegd. In een vooropname worden alleen visueel waargenomen gebreken vastgelegd. Er zal derhalve geen bouwtechnische onderzoek worden uitgevoerd of bijvoorbeeld tegelwerk afkloppen om hechting van het tegelwerk te controleren. Gebreken of constructiefouten die zich onder/achter vloer-, wanden- en/of plafondafwerking bevinden, vormen geen onderdeel van de opname. Er dient rekening mee te worden gehouden dat sommige gebreken, bijvoorbeeld fijne scheuren of haarscheurtjes in tegelvloeren of in pleisterwerk van wanden en plafonds, niet altijd zichtbaar zijn of duidelijk opvallen. Dit is zeer afhankelijk van de lichtsterkte, de lichtval en de inblikhoek naar het gebrek toe. Hetzelfde zou zich bij sommige gebreken in het metselwerk kunnen voordoen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van terugliggende voegen of hechtingsproblemen van het voegwerk met de metselsteen. De gebreken worden alleen visueel beoordeeld en de lengte en breedtes van scheuren worden niet opgemeten.

1.6 Opname methode

Indien mogelijk wordt voor de aanvang van de opname het huisnummer of een herkenningspunt van het object gefotografeerd. Bij een interieur opname zal veelal van boven naar beneden worden gewerkt. Op iedere verdieping worden, indien mogelijk, alle ruimtes geïnspecteerd. Als ruimtes of onderdelen niet betreedbaar/zichtbaar zijn door bijvoorbeeld ontbreken van licht, opslag van goederen en dergelijke, zal hiervan melding worden gemaakt. Aansluitend worden de buitengevels van het object geïnspecteerd waarbij de geveldelen afzonderlijk worden vermeld.

Als in het rapport sprake is van links en rechts, wordt dit gezien staande met het gezicht naar het geconstateerde gebrek toe. De ruimtes worden voor zover mogelijk afzonderlijk benoemd. Indien voor kamers en ruimtes gekozen wordt voor een aanduiding met links of rechts wordt dit gezien vanaf de voorgevel. Als voorgevel wordt aangehouden de gevel aan de kant van de straat. In geval van appartementen ed. is het in sommige gevallen mogelijk dat de gevel waarin de voordeur zit, wordt aangehouden als voorgevel.

Ramen worden aangeduid met links, rechts en of midden. Aanduidingen zoals raam1, raam 2, raam 3 etc. zijn ook mogelijk. In geval van het nummeren van ramen is dat altijd van links naar rechts. Grotere ruimtes en of geveldelen worden indien nodig in delen opgenomen. De delen worden dan apart benoemd en waar nodig voorzien van een overzichtsfoto. Dit is echter ter beoordeling van de Expert.

Belangrijke herkenningspunten binnen de aanduiding van gevels en scheidingswanden zijn de voorgevel en achtergevel, de linker woning scheidende wand, en de rechter woning scheidende wand. Daarbij kunnen de wanden binnen een ruimte worden onderscheiden als wand 1, wand 2 etc. wand in is de linkerwand gezien vanuit de doorgang de ruimte in. De nummering is met de klok mee. In ruimtes met normaler afmetingen en 4 wanden zal de wand waar men door binnen is gekomen uitkomen op wand 4. Aanduidingen zoals linker woning scheidende wand en rechter woning scheidende wand kunnen ook voorkomen. Separaat aan voorgaande aanduidingen kan er door de expert ook voor worden gekozen om voorwand en achterwand linker en rechterwand te benoemen. Achterwand is daarbij de wand van binnenkomst en voorwand is de wand daar recht tegenover.

1.7 Niemand aanwezig adressen

Indien de bewoner en/of eigenaar op de opnamedatum niet thuis blijkt, trachten wij op de geplande opnamedag nogmaals aan te bellen. Indien er wederom niemand aanwezig is, zullen wij ons beperken tot het opnemen van het exterieur van de gevels die vanaf openbare weg zichtbaar zijn. Van elke keer dat de expert aanbelt zal bij het niemand aanwezig adres een zogeheten contactmoment in de rapportage worden opgenomen.

1.8 Beperkingen opname

De opname geschiedt in het algemeen zonder gebruikmaking van hulpmiddelen, zoals: optische hulpmiddelen, ladders, steigers, graafequipment en dergelijke. Vlieringen, kruipruimten en/of andere ruimten die niet door middel van vaste trappen bereikbaar zijn, worden standaard niet opgenomen. Ruimten die, om welke reden ook, een risico vormen voor de opname-experts worden uitgesloten van inspectie. Indien onderdelen niet toegankelijk zijn of niet geïnspecteerd kunnen worden, wordt hiervan melding gemaakt in het rapport. De opname beperkt zich tot de zichtbare (onder)delen van de op te nemen objecten. Roerende goederen die de inspectie kunnen beperken, waaronder meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiing, en dergelijke worden niet verplaatst. Indien bewoners/gebruikers niet aanwezig zijn, nemen wij voor zover mogelijk het exterieur vanaf de openbare weg op.

Fijne scheurvorming in slecht verlichte ruimtes kan door onvoldoende licht op de foto soms minder scherp worden vastgelegd dan vergelijkbare situaties met voldoende verlichting.

1.9 Opname apparatuur

Onze bevindingen worden tijdens de opname ingevoerd in een iPhone en direct gesynchroniseerd naar een vaste computer. De gebreken worden gefotografeerd met een digitale camera. De foto's zijn van zodanige kwaliteit dat hiervan een duidelijke print/foto kan worden gemaakt op het formaat van tenminste 10x15 cm.

1.10 Rapportage

In het rapport worden de gebreken per ruimte benoemd, waarbij de bijbehorende foto's onder de bevindingen worden getoond. De rapportage is standaard beschikbaar als PDF-rapportage. Indien gewenst kunnen wij tegen meerkosten de rapportage ook als hardcopy verstrekken. Wij bewaren de rapportage voor de duur van tenminste 7 jaar in ons digitale archief.

1.11 Notaris

Indien van deze rapportage een akte van depot is opgemaakt, is er 1 exemplaar van het rapport aan het notaris kantoor verstrekt. De notaris heeft een controle uitgevoerd en van het rapport een akte van depot opgemaakt. Het exemplaar van het rapport zal gedurende een periode van 5 jaar in het archief van de notaris worden bewaard. De betreffende akte is aan de opdrachtgever verstrekt.

2 Bouwkundige opname

Kelders [REDACTED]

Utrecht

Opname gereed: 13 juli 2018

Expert: [REDACTED]

werfkelder

Interieur

Kelder

Berging rechts

Ruimte is door opslag moeilijk te inspecteren.
Loskomende pleisterlaag en lekkageplek en of doorslaand vocht plafond.



2249032-2726 13-07-2018



2249031-2727 13-07-2018



2249030-2728 13-07-2018

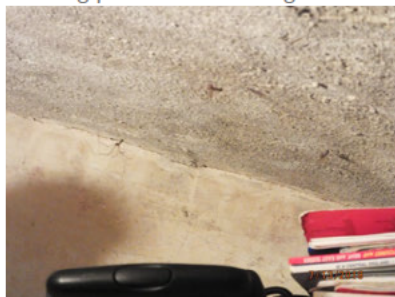


2249029-2729 13-07-2018

Alle wandaansluitingen scheur - naadvorming plafondaansluiting minder dan 50%.



2249039-2730 13-07-2018



2249038-2731 13-07-2018



2249037-2732 13-07-2018



2249036-2733 13-07-2018

Scheur - naad vorming aansluiting deurpost minder dan 50%.



2249043-2734

13-07-2018



2249042-2735

13-07-2018

Verticale scheur en loskomende pleisterlaag en lekkageplek en of doorslaand vocht Wand 2.



2249062-2736

13-07-2018



2249061-2737

13-07-2018



2249060-2738

13-07-2018



2249059-2739

13-07-2018

Scheurvorming vloer.



2249066-2740

13-07-2018



2249065-2741

13-07-2018

Berging links

Ruimte is door opslag moeilijk te inspecteren.

Wand 4 scheur - naadvorming en lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249069-2742

13-07-2018



2249068-2743

13-07-2018



2249067-2744

13-07-2018

Verticale scheur Wand 1.



2249080-2745

13-07-2018



2249079-2746

13-07-2018



2249081-2747

13-07-2018

Scheurvorming plafond.



2249083-2748

13-07-2018



2249082-2749

13-07-2018

Houtrot Wand 4.



2249089-2750

13-07-2018

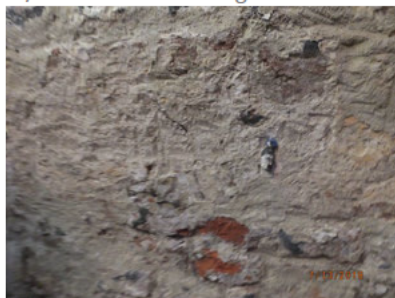
Ruimte aan achterzijde

Wand 1 scheurvorming en loszittend en/of ontbrekend voegwerk en lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249098-2751

13-07-2018



2249099-2752

13-07-2018



2249097-2753

13-07-2018



2249096-2754

13-07-2018

Meerdere gebreken plafond overzicht en detail foto's representatief voor situatie.



2249095-2755

13-07-2018



2249094-2756

13-07-2018



2249091-2757

13-07-2018



2249092-2758

13-07-2018



2249090-2759

13-07-2018

Wand 3 gebrek anders.



2249101-2760

13-07-2018



2249100-2761

13-07-2018

Werfkelder

Hal voordeur

Wand 1 lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249027-237

13-07-2018

Wand 1 verticale scheur.



2249028-238

13-07-2018

Wand 2 scheur - naadvorming plafondaansluiting minder dan 50%.



2249033-239 13-07-2018

Lekkageplek en of doorslaand vocht plafond.



2249035-240 13-07-2018

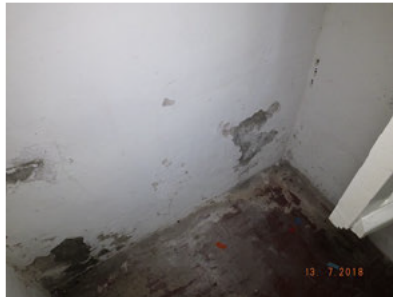


2249034-241 13-07-2018

Wand 3 lekkageplek en of doorslaand vocht.

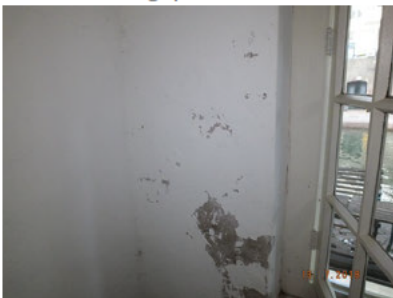


2249041-242 13-07-2018



2249040-243 13-07-2018

Wand 4 lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249047-244 13-07-2018



2249046-245 13-07-2018



2249045-246 13-07-2018



2249044-247 13-07-2018

Wand 4 horizontale scheur.



2249048-248 13-07-2018

Wand 4 scheur - naadvorming inwendige hoek minder dan 50%.



2249051-249 13-07-2018



2249050-250 13-07-2018



2249049-251 13-07-2018

Meerdere scheuren vloer.



2249058-252 13-07-2018



2249057-253 13-07-2018



2249056-254 13-07-2018



2249055-255 13-07-2018



2249054-256 13-07-2018



2249053-257 13-07-2018



2249052-258 13-07-2018

Scheurvorming plafond.



2249063-259

13-07-2018



2249064-260

13-07-2018

Hal / gang

Lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249071-261

13-07-2018



2249070-262

13-07-2018



2249074-263

13-07-2018



2249073-264

13-07-2018



2249072-265

13-07-2018

Wand 2 scheur- naadvorming plafondaansluiting meer dan 50%.



2249076-266

13-07-2018



2249075-267

13-07-2018



2249078-268

13-07-2018



2249077-269

13-07-2018

Ruimte midden

Wand 3 lekkageplek en of doorslaand vocht.



2249084-270

13-07-2018



2249085-271

13-07-2018

Begane grond

Trapafgang naar kelder/souterrain

Scheurvorming rechts boven trapafgang.



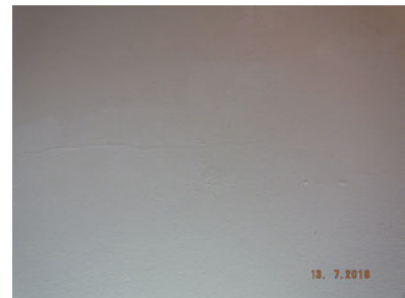
2249088-272

13-07-2018



2249087-273

13-07-2018



2249086-274

13-07-2018

Exterieur

Voorgevel

Overzichtsfoto('s).



2249262-379

13-07-2018



2249267-380

13-07-2018



2249263-381

13-07-2018



2249260-382

13-07-2018



2249264-383

13-07-2018



2249261-384

13-07-2018



2249265-385

13-07-2018

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk boven doorgang.



2249271-386

13-07-2018



2249270-387

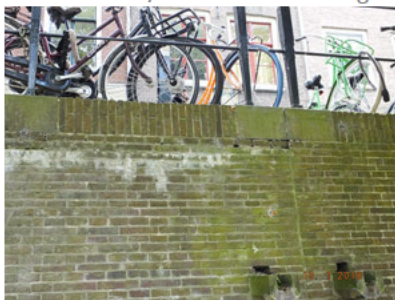
13-07-2018



2249269-388

13-07-2018

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk rechts boven.



2249275-389

13-07-2018



2249274-390

13-07-2018

Bestrating verharding

Overzichtsfoto('s).



2249277-391

13-07-2018



2249276-392

13-07-2018



2249278-393

13-07-2018