

Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Adres object: De Holten 17
9752 KM Haren

Datum inspectie: donderdag 15 juni 2023
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: 202308



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Nederlandse technische afspraak

NTA 8060
(nl)

Keuring bouwtechnische staat van een woning -
Methodiek en opnamelijst

Livius Juk
Lauwers 9
9405 BL Assen
T 0653654851

www.bouwkundigbureaujuk.nl
info@bouwkundigbureaujuk.nl
KvK 67500374

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
DASHBOARD	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR	5
OVERZICHT CONDITIE SCORES	6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	8
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	9
Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen	9
Dak	10
Gevel	15
Installaties	22
Interieur	25
Onderbouw, kelder	34
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	35
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	36
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE	37
KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG)	38
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN	39
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	41
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	45

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	202308
Inspecteur	Livius Juk
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	donderdag 15 juni 2023
Tijd inspectie	15.00
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Verkoper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonig

Opdrachtgever

Objectgegevens

Objecttype	Appartement/Bovenwoning
Adres	De Holten 17
Postcode	9752 KM
Plaats/locatie	Haren
Bewoond	ja
Bouwjaar	1955
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Ja

Dashboard

Kosten

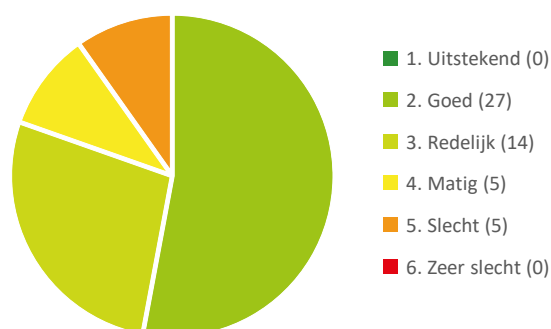
Onderhoudskosten direct	3.261
Onderhoudskosten op termijn	15.442
Totaal	18.703
Verbeteringskosten	5.401

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditie scores van bouwdelen



Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
5-Slecht	Dak	Dakkapel	Houten dakkapel 2x
5-Slecht	Gevel	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk balkondeur
5-Slecht	Gevel	Deur; buiten	Houten balkondeur
5-Slecht	Gevel	Kozijn; buiten	Houten gevelkozijnen topgevel
5-Slecht	Interieur	Plafond	Kunststof

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Er zijn geen bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*.

Opmerkingen van de inspecteur

Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen. Geadviseerd wordt d.m.v. monsternamen en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Asbesthoudend materiaal kan -afhankelijk van omvang en (lokale) wetgeving- in eigen beheer worden verwijderd.

Deze rapportage maakt geen deel uit van de energielabel.

Het object is onderdeel van een 2 etage portiekwoning met een VVE gezamenlijk met de onder-woning. In dit rapport is hoofdzakelijk een opname gedaan voor de woning no. 17. Gemeenschappelijke onderdelen zijn mogelijk niet opgenomen.









Livius Juk

Overzicht conditiescores

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Leuning; buiten	Algemeen
 4-Matig	Vloer; afwerking	Beton coating

Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Dakbedekking hellend	Keramische pan
 3-Redelijk	Dakbedekking vlak	Bitumen/APP/SBS schuurtje
 4-Matig	Dakconstructie-/beschot	Hout
 2-Goed	Dakconstructie-/beschot	Hout schuurtje
 2-Goed	Dakgoot	Dakgoot, zink
 5-Slecht	Dakkapel	Houten dakkapel 2x
 4-Matig	Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Steenachtig
 2-Goed	Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Steenachtig





Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas
 4-Matig	Beglazing; vast buiten	Enkelglas
 3-Redelijk	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk
 5-Slecht	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk balkondeur
 5-Slecht	Deur; buiten	Houten balkondeur
 2-Goed	Deur; buiten	Houten voordeur
 3-Redelijk	Gevelopeningen voorzieningen	Lood /loodvervanger/zink
 3-Redelijk	Gevelwand; afwerking	Buitenschilderwerk steenachtig
 3-Redelijk	Gevelwand; constructief	Steenachtig
 3-Redelijk	Hemelwaterafvoer	HWA
 3-Redelijk	Kozijn; buiten	Hout
 5-Slecht	Kozijn; buiten	Houten gevelkozijnen topgevel





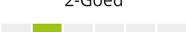

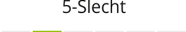





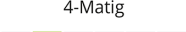

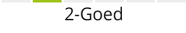

Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Beveiliging	Rookmelder


Installaties

 2-Goed	Elektra	Groepenkast
 3-Redelijk	Gas	Gasmeter
 2-Goed	Verwarming	CV ketel
 3-Redelijk	Water; koud en warm	Watermeter

Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Balustrade; binnen	Hout
 2-Goed	Beglazing; vast binnen	Enkelglas
 2-Goed	Deur; binnen	Houten binnendeuren
 2-Goed	Keukenvoorzieningen	Keukenblok
 2-Goed	Kozijn; binnen	Hout
 2-Goed	Leuning; binnen	Hout
 5-Slecht	Plafond	Kunststof
 2-Goed	Plafond	Plafond, gipsplaat 2e verdieping
 2-Goed	Plafondafwerking	Pleisterwerk 1e verdieping
 3-Redelijk	Plafondafwerking	Schilderwerk binnen op gipsplaat 2e verdieping
 2-Goed	Sanitaire toestellen	Closet
 2-Goed	Sanitaire toestellen	Douchegarnituur
 3-Redelijk	Sanitaire toestellen	Wastafel
 2-Goed	Schoorsteen; benedendaks	Steenachtig
 2-Goed	Spanten	Houten gordingen
 2-Goed	Trap; vast	Hout
 2-Goed	Ventilatie; mechanisch	Mechanische ventilatiebox
 4-Matig	Ventilatie; natuurlijk	Ventilatieopening
 2-Goed	Vloer; constructief	Beton
 2-Goed	Wand: afwerking; binnen	Pleisterwerk
 2-Goed	Wand: afwerking; binnen	Tegelwerk
 2-Goed	Wand; binnen	Metselwerk
 2-Goed	Wand; woningscheidend	Metselwerk

Onderbouw, kelder

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Begane grond vloer	Beton schuurtje

Overzicht maatregelen en kosten

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Vloer; afwerking - Beton coating - Schilderwerk coating, vervangend systeem	992	0	0	992
Totaal	992	0	0	992

Dak

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakkapel - Houten dakkapel 2x - Vervangen dakkapel incl. asbest verwijderen.	0	13.310	0	13.310
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig - Vervangen complete schoorsteen	0	0	4.721	4.721
Totaal	0	13.310	4.721	18.031

Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Beglazing; vast buiten - Dubbelglas - Vervangen isolatieglas	605	0	0	605
Deur; buiten - Hang- en sluitwerk balkondeur - Vervangen hang- en sluitwerk, deuren	275	0	0	275
Deur; buiten - Houten balkondeur - Vervangen deur, hout met glas	1.389	0	0	1.389
Hemelwaterafvoer - HWA - Herstel	0	363	0	363
Kozijn; buiten - Houten gevelkozijnen topgevel - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking	0	1.769	0	1.769
Totaal	2.268	2.132	0	4.401

Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Plafond - Kunststof - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	0	0	680	680
Totaal	0	0	680	680

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	3.261	15.442	5.401	24.104

Inspectie detailgegevens

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Leuning; buiten - Algemeen



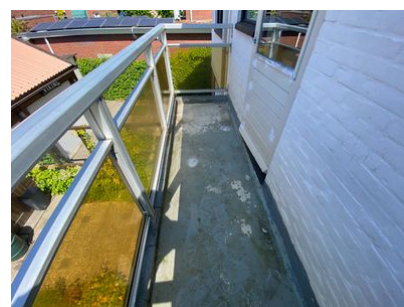
Waarneembaarheid Geheel



Vloer; afwerking - Beton coating

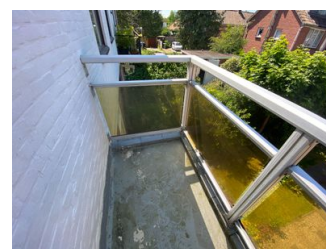
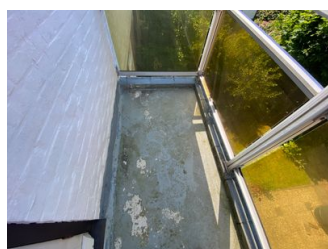


Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Locatie

Afwerking balkonvloer

Maatregel

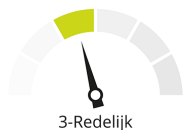
Schilderwerk coating, vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 992

Dak

Dakbedekking hellend - Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

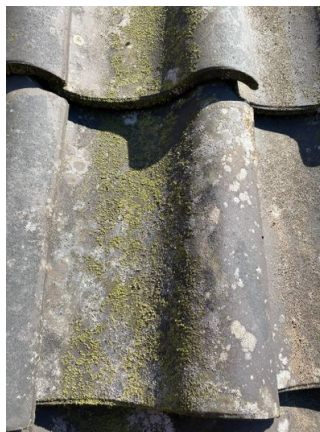
Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebreken

Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei



Locatie



Dakvlak

Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS schuurtje



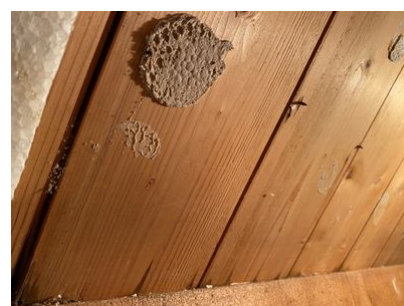
Waarneembaarheid Geheel



Dakconstructie-/beschot - Hout



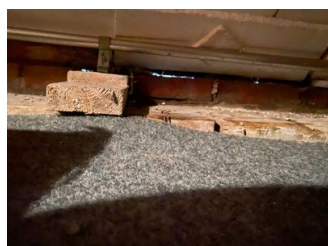
Waarneembaarheid Deels



- Toelichting** Bij het isoleren van een dak van binnenuit dient de opbouw te zijn: afwerking, dampremmende laag, isolatiemateriaal, luchtspouw en bestaand dakbeschot met tengels, panlatten en dakafwerking. De luchtspouw dient ventileerbaar te zijn.
- Algemeen** De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Locatie** Onderzijde aansluiting muurplaat
- Opmerking gebrek** Enkele planken hebben openingen in de aansluitingen. Het betreft een geïsoleerde kapconstructie waarbij op enkele plaatsen aan de binnenzijde eps plaatjes zijn aangebracht. Het dakhout is wel droog, er zijn nabij een gordingen alleen enkele leksporen aangetroffen. Isoleren aan de buitenzijde is alleen mogelijk icm met het gehele blok.

Dakconstructie-/beschoot - Hout schuurtje



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Dakgoot - Dakgoot, zink



Waarneembaarheid Deels



Dakkapel - Houten dakkapel 2x



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De opbouw van de dakkapel kan nog wel voldoen echter is het kozijn afgeschreven en zal vervangen moeten worden tevens zijn de zijwangen vermoedelijk uitgevoerd is asbestplaten. Tevens vertonen de loodstroken scheurvorming.

Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven



Locatie

dakkapellen 2x

Maatregel Vervangen dakkapel incl. asbest verwijderen.

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 13.310

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

Maatregel Vervangen complete schoorsteen

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 4.721

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

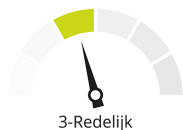
De schoorsteen is bekleedt met Trespa omdat deze waarschijnlijk al slecht en aangetast was. Door deze bekleding kan aangenomen worden dat de schoorsteen volledig is gerenoveerd.

Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Gevel

Beglazing; vast buiten - Dubbelglas



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



- Toelichting** Indien er bij isolerende beglazing geen ventilerende glaslatten zijn toegepast, kan dit de levensduur van het houtwerk beperken.
- Algemeen** In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Gebrek

Vochtdoorslag, blindgeslagen



Locatie Enkele ramen

Opmerking gebrek Er zijn enkele ramen lek en zullen vervangen moeten worden.

Maatregel

Vervangen isolatieglas

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

Beglazing; vast buiten - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Gebreken

Veroudering, economisch afgeschreven

Locatie Beglazing op de verdieping, in de ramen van de dakkapel en de topgevelkozijnen.

Deur; buiten - Hang- en sluitwerk



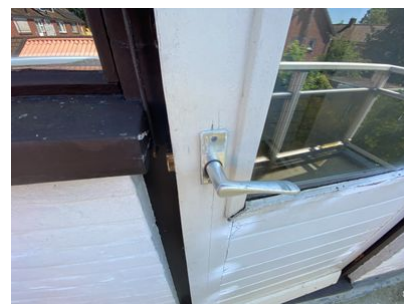
Waarneembaarheid Geheel



Deur; buiten - Hang- en sluitwerk balkondeur



Waarneembaarheid Geheel



Gebrekk

Veroudering, economisch afgeschreven



Locatie

Balkondeur

Maatregel

Vervangen hang- en sluitwerk, deuren

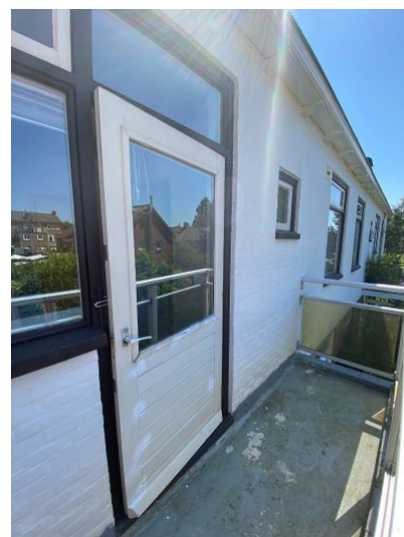
Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 275

Deur; buiten - Houten balkondeur



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

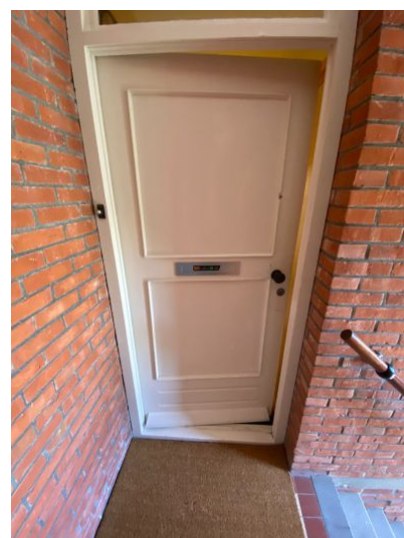
Gebrek **Delaminatie, houtrot**
 Locatie Balkondeur

Maatregel **Vervangen deur, hout met glas**
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 1.389

Deur; buiten - Houten voordeur



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Gevelopeningen voorzieningen - Lood /loodvanger/zink



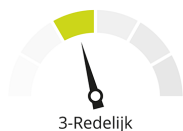
Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

Gevelwand; afwerking - Buitenschilderwerk steenachtig



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd. Als u het schilderwerk laat uitvoeren door een schildersbedrijf moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een vervolgsysteem van ca. € 45,- per m2 vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend muurverfsysteem bedragen ca. € 65,- per m2 vlakvol gemeten.

Gevelwand; constructief - Steenachtig



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

In de gevel zijn enkele scheuren waargenomen. Mogelijk als gevolg van gaswinning. Er is een opname en rapportage van eventuele bevingschade. Bevingschade valt buiten onze opname..

Algemeen

Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gebrek

Scheurvorming



Locatie

Scheurvorming mogelijk als gevolg van aardbevingschade.

Maatregel

Herstel (mogelijk schadeherstel bevingschade)

Uitvoering: Verbetering

Pro Memorie: ja

Hemelwaterafvoer - HWA



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Enkele beugels zijn aangetast.

Algemeen

De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Locatie

beugles

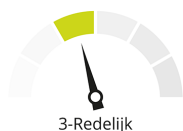
Maatregel

Herstel

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 363

Kozijn; buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel

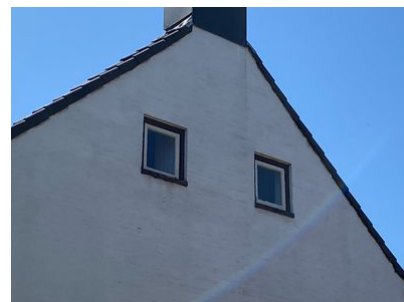


Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Kozijn; buiten - Houten gevelkozijnen topgevel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

Maatregel Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 1.769

Installaties

Beveiliging - Rookmelder



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Rookmelders zijn in de woning aanwezig. Rookmelders zijn verplicht in de verkeersruimten. Aan te bevelen is om ze met elkaar te verbinden. (niet verplicht bij bestaande bouw).

Elektra - Groepenkast



2-Goed

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Gas - Gasmeter



Waarneembaarheid Deels



Toelichting
Algemeen

De gasmeter is bereikbaar in een kast in de kamer.
Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Verwarming - CV ketel



Waarneembaarheid Deels



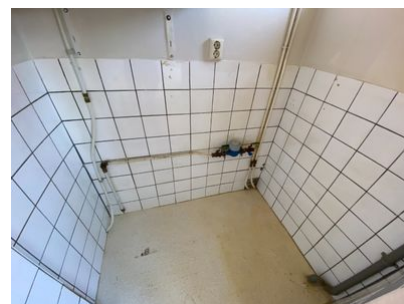
Toelichting

Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja / Nee
Merk: Intergas
Type:HRE
Fabricagejaar: 2022
Onderhoudscontract: Nee
Hoedanigheid: Eigendom
Druk in Bar: nb

Water; koud en warm - Watermeter



Waarneembaarheid Geheel



Interieur

Balustrade; binnen - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De maatvoering en hoogte voldoet aan het Bouwbesluit "bestaande bouw" en zit deugdelijk vast.

Beglazing; vast binnen - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Er zitten geen ramen lager dan 1 meter boven de vloer. Veiligheidsglas is dan ook niet strikt noodzakelijk.

Deur; binnen - Houten binnendeuren



Waarneembaarheid Geheel



- Toelichting** De binnendeuren bestaan uit boarddeuren waarschijnlijk origineel van de bouw. De deuren zijn niet ernstig beschadigd of kromgetrokken. Tevens sluiten en draaien de deuren naar behoren.
- Algemeen** Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeeling.

Keukenvoorzieningen - Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel



- Algemeen** Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Kozijn; binnen - Hout



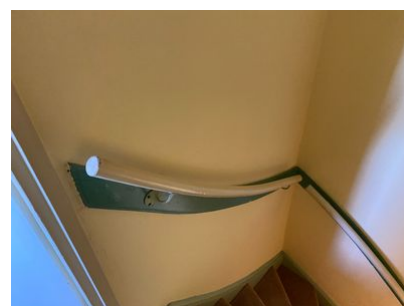
Waarneembaarheid Geheel



Leuning; binnen - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Plafond - Kunststof



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Kunststof schroten plafonds zijn niet brandvertragend. Bij brand kan er een giftige rookontwikkeling ontstaan. Geadviseerd wordt te overwegen om de kunststof schroten te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

Gebrek Niet brandvertragend materiaal



Locatie De plafondbetimmering van de nis in de slaapkamer.

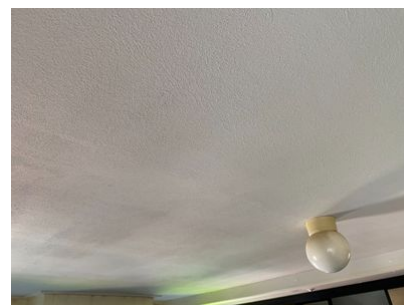
Maatregel Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 680

Plafond - Plafond, gipsplaat 2e verdieping



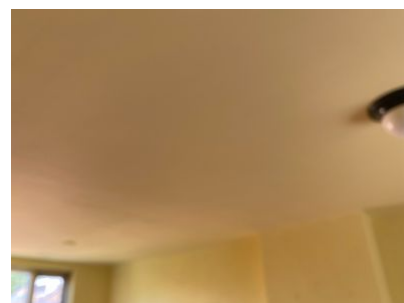
Waarneembaarheid Geheel



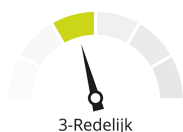
Plafondafwerking - Pleisterwerk 1e verdieping



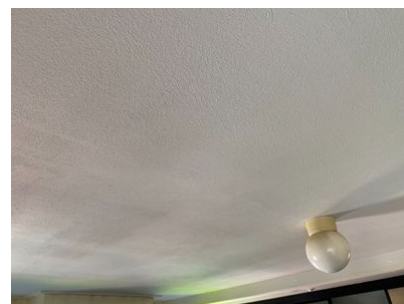
Waarneembaarheid Geheel



Plafondafwerking - Schilderwerk binnen op gipsplaat 2e verdieping



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd.

Sanitaire toestellen - Closet



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

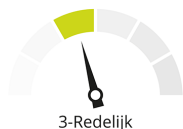
Sanitaire toestellen - Douchegarnituur



Waarneembaarheid Geheel



Sanitaire toestellen - Wastafel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Schoorsteen; benedendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Niet



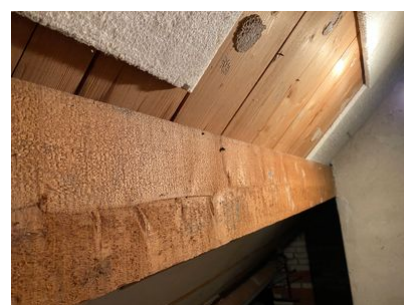
Algemeen

Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Spanten - Houten gordingen



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

De gordingen vertoont geen ernstige doorbuiging.

Trap; vast - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Ventilatie; mechanisch - Mechanische ventilatiebox



Waarneembaarheid Niet

Algemeen

De technische levensduur van een mechanische ventilatiebox bedraagt gemiddeld 15 jaar, afhankelijk van het onderhoud. Geadviseerd wordt de box jaarlijks (gelijktijdig met de CV-ketel) te laten reinigen.

Ventilatie; natuurlijk - Ventilatieopening



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

In de woning zitten weinig (nacht) ventilatieroosters welke permanent tochtvrij + 1800 mm boven de vloer, opengezet kunnen worden. Het is raadzaam om, wanneer glas of kozijnen vervangen moeten worden, ventilatieroosters aan te brengen.



Vloer; constructief - Beton



Waarneembaarheid Deels



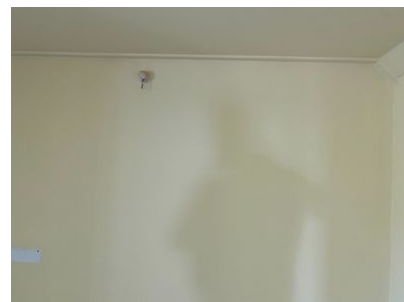
Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondaafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Wand: afwerking; binnen - Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel



Wand: afwerking; binnen - Tegelwerk



Waarneembaarheid Geheel



Wand; binnen - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

In de binnenmuren is geen ernstige scheuren of loszittend stukwerk waargenomen.

Wand; woningscheidend - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Onderbouw, kelder

Begane grond vloer - Beton schuurtje



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondbewerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
 - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf- werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW; indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt 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.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens			
Aanvrager		Keuringsinstantie	
Naam		Bedrijf	Livius Juk
Adres		Adres	Lauwers 9
Plaats		Plaats	9405 BL Assen
Telefoon		Telefoon	0653654851
E-mail		KvK nummer	67500374
		KvK branche	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
Woning		Verantwoording	
Adres	De Holten 17	Datum inspectie donderdag 15 juni 2023	
Plaats	9752 KM Haren	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Woningtype	Appartement/Bovenwoning		
Bouwjaar	1955 (indicatie)		
		Livius Juk (handtekening inspecteur)	

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen	992	0	992
Dak	0	13.310	13.310
Gevel	2.268	2.132	4.401
Totaal woning	3.261	15.442	18.703

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Dak		4.721
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig - Vervangen complete schoorsteen	4.721	
Interieur		680
Plafond - Kunststof - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	680	
Totaal woning		5.401

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.6	Vloer; afwerking - Beton coating - Schilderwerk coating, vervangend systeem	herstellen	100 %	992	0
Totaal				992	0

Dak

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.3	Dakkapel - Houten dakkapel 2x - Vervangen dakkapel incl. asbest verwijderen.	vervangen	100 %	0	13.310
Totaal				0	13.310

Gevel

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.2.1	Beglazing; vast buiten - Dubbelglas - Vervangen isolatieglas	vervangen	100 %	605	0
A.6	Deur; buiten - Hang- en sluitwerk balkondeur - Vervangen hang- en sluitwerk, deuren	vervangen	100 %	275	0
B.2.1	Deur; buiten - Houten balkondeur - Vervangen deur, hout met glas	vervangen	100 %	1.389	0
A.6	Hemelwaterafvoer - HWA - Herstel	herstellen	100 %	0	363
B.2.1	Kozijn; buiten - Houten gevelkozijnen topgevel - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking	vervangen	100 %	0	1.769
Totaal				2.268	2.132

Toelichting

Code	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgshade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2

	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.	
	Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen.	
	Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.	
	Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.	
	Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.	
	Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.	
	Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij inpannige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwjaar en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd en vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functieervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van elementen en/of gebreken.
- Eventueel 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.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

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 nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische 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.

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 en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is

defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

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 of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

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 voorkomende 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 van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstellkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet 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-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstellkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstellkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk 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. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper 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 behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

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 bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, 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 dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Condiëmeting van bouw- en installatiedelen. Condiëmeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De condiëmeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de condië.

Deze condië representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een condië. De drie gebrekenmerken bepalen samen de technische condië van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende condiëscores zijn:

Condië omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Bijlage: algemene voorwaarden

1. ALGEMEEN

1.1 Alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstrekking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. Opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden gekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor eventuele meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken 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.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen respectievelijk aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij opdrachtnemer en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. Opdrachtnemer en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. Opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage ten behoeve van het verkrijgen van een nationale hypotheek garantie. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.
- 3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.
- 3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.
- 3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. plannings wordt gesproken, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.
- 3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.
- 3.9 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming" dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,-
- 4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor eventuele gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.
- 4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorarium gedeelte, met een maximum van EUR 4500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en eventueel daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

4.17 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften respectievelijk aanwijzingen en instructies van overheden, etc.