



Bouwkundig Advies Bureau

Meerjarig Onderhoudsplan



Adres : Sonostraat 22-24
Postcode/plaats : 2581 VM Den Haag
Woningtype : 23 Appartementen



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE



1. Algemeen

a. Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert, weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overig gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud aangegeven terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering bepaalt.

b. Doel van de opname

Doel van het opstellen van een mjob is om inzicht te krijgen in de huidige staat van het pand alsmede het onderhoud op de lange termijn. Op basis van het M.j.o.p kunt u als VvE offertes aanvragen bij de diverse aannemers. Als VvE beheerder kunt u het M.j.o.p. gebruiken voor het vaststellen van de maandelijkse bijdrage of welke bedragen u de komende jaren dient te reserveren.

c. Inspectie

De opname geschiedt op basis van een visuele inspectie en betreft een momentopnamen met een conditiemeting. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerking en inrichting evenals schoonheid van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen. De non-destructieve wijze van deze opnamen heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren tijdens de inspectie is HK..Inspectie niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van HK.Inspectie. De inspecteur heeft zich te houden aan de geldende ARBO regels. Handelingen die niet vallen binnen de ARBO- wetgeving zullen niet worden uitgevoerd.

d. Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op 2 zaken:

- ❖ De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
- ❖ De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties. Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor de betreffende onderdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier installaties (riolering, lift).

e. Bouwkundig opname

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Voorblad.
- Algemeen.
- Basis gegevens.
- Fotorapportage.
- Verklarende woordenlijst.
- Principe tekeningen.
- Algemene leveringsvoorwaarden.
- 10 jaren begroting.

Administratieve Gegevens	Volgnummer rapport : 2581 VM-22-24
Aanvrager	Keuringsinstantie
Naam: V.v.e. Sonostraat 22-24 Adres: Sonostraat 22-24 Postcode /Plaats: 25821 VM Den Haag Telefoon: AVG. Email: AVG	Bouwkundig adviesbureau H.K.Inspectie Adres: Westboschlaan 101 2265 EM Leidschendam Tel. 06 17 49 71 16 Email: HK.inspectie@outlook.com WWW.HK-Inspectie.nl Naam IWI inspecteur. Van der Vliet Nummer kamer van koophandel:66452805 Ingeschreven als bouwkundig adviesbureau
Locatie	Verantwoording
Adres : V.v.e. Sonostraat 22-24 Postcode /plaats : 2581 VM Den Haag Woningtype: 2 appartement Anders: Bouwjaar/ Indicatie: 1935	Datum inspectie: 09-09-2020 Uitwerking 27-09-2020 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend L. van der Vliet (handtekening inspecteur) IWI inspecteur

Appartement nr.24 1 ^e en 2 ^e etage
Appartement begane grond met 2 opkamers

Aanwezig bij de keuring		Bewoner	*	Nr.22		Technische Commissie/voorzitter		
		Niet aanwezig		Nr. 24				
Fundering		Op staal	*					
Bouwstijl		Laagbouw	*					
		Traditioneel	*					
Weersomstandigheden		Droog	*					
Bouwkundige staat uitwendig				Redelijk				

a. Vaststelling door inspecteur:

Is het dak toegankelijk?		Ja					
Was iedereen aanwezig bij de inspectie		Nee					

Kozijnwerk is hier niet als collectief opgenomen.

Opname

Element	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6 jaar	7Jaar	8 Jaar	9 jaar	10 jaar
Voorgevel Betonwerk / natuursteen opstand										
Gevelwerk V/g Metselwerk V/g Renovatie voegwerk Klein onderhoud				8.400.-						
Gevelwerk A/g Klein onderhoud Impregneren gevelwerk			250.-			1.800.-		250.-		
Stalendelen										
Schilderwerk V/g Dakgoot A/g Daklijsten/boeidelen Dakgoot	900.-					1.400.-	975.-			
Rioleringen Grondleidingen										
Dakbedekking 80 +/- M2 Zinkwerk balkon 2 ^e etage A/g Afvoeren/ H.w.a.			1.400.-			750.-				10.000.-
Schoorstenen Voegwerk 2 stuks Betonnen afdekplaten coaten. Loodslabben vernieuwen.	1.000.- 800.-					800.-				
Totaal	2.700.-		1.650.-	8.400.-		4.750.-	975.-	250.-		10.000.-

Totaal planmatig onderhoud. € 28.725.-
Kassaldo V.v.e. - € niet bekend.
Totaalkosten € 28.725.-

ALGEMEEN ONDERHOUD

Totale kosten € 28.725.- gedeeld door 120 maanden is totaal per maand € 239.37.
50 % Aandeel per appartement, maandelijks bedrage bedraagt € 119.68 exclusief V.v.e. beheerskosten.

Gering Verkeert in goede staat van onderhoud, geen actie op korte termijn of binnen 5 jaar vereist.	Serius Dit bouwdeel, vertoont lichte slijtagesporen Onderhoud is hier op termijn te verwachten.	Serius Bouwdeel vertoont enigszins slijtage sporen Onderhoud is hier vereist.	Ernstig Direct noodzakelijk, directe actie is hier vereist.
--	---	---	--

Conditie opname M.j.o.p

De meerjarig onderhoudsplan is opgesteld op basis van een visuele inspectie. Een visuele inspectie houdt in dat er geen specialistische en of destructieve onderzoeken worden verricht. Dit betekent dat geen metingen of berekeningen worden uitgevoerd en dat geen onderdelen worden verwijderd om achterliggende constructies c.q. onderdelen te kunnen beoordelen.

De rapportage is een momentopname en geeft de situatie weer zoals door de inspecteur is aangetroffen. Dit houdt in, dat de omstandigheden van dat moment mede de inspectie kunnen beïnvloeden. Bijv. als het reeds langdurig droog is, kan een (kleine) lekkage onzichtbaar zijn. Kruip-/toegangsluiken moeten op een normale manier geopend kunnen worden, zodat een vrije toe-/doorgang van toepassing is. Indien dit niet het geval is, wordt het desbetreffende onderdeel niet beoordeeld.

Bepaalde onderwerpen zijn pas diepgaand te onderzoeken d.m.v. een specialistisch onderzoek. Indien bijvoorbeeld de toestand van de niet zichtbare fundering onderzocht dient te worden, zijn hier kosten aan verbonden. Wel zal de inspecteur aangeven of hij het raadzaam acht om een dergelijk onderzoek te laten uitvoeren. Functionaliteit van een haardkanaal wordt niet beoordeeld.

Eventuele bodemverontreiniging, oude olietanks etc. worden buiten beschouwing gelaten. Zo genaamde verborgen gebreken" kunnen per definitie niet worden waargenomen. Deze gebreken zult u derhalve niet deze rapportage aantreffen. Ongeacht de staat en het bouwjaar van het gebouw kunnen verborgen gebreken voorkomen.

1.2 Kostenindicatie

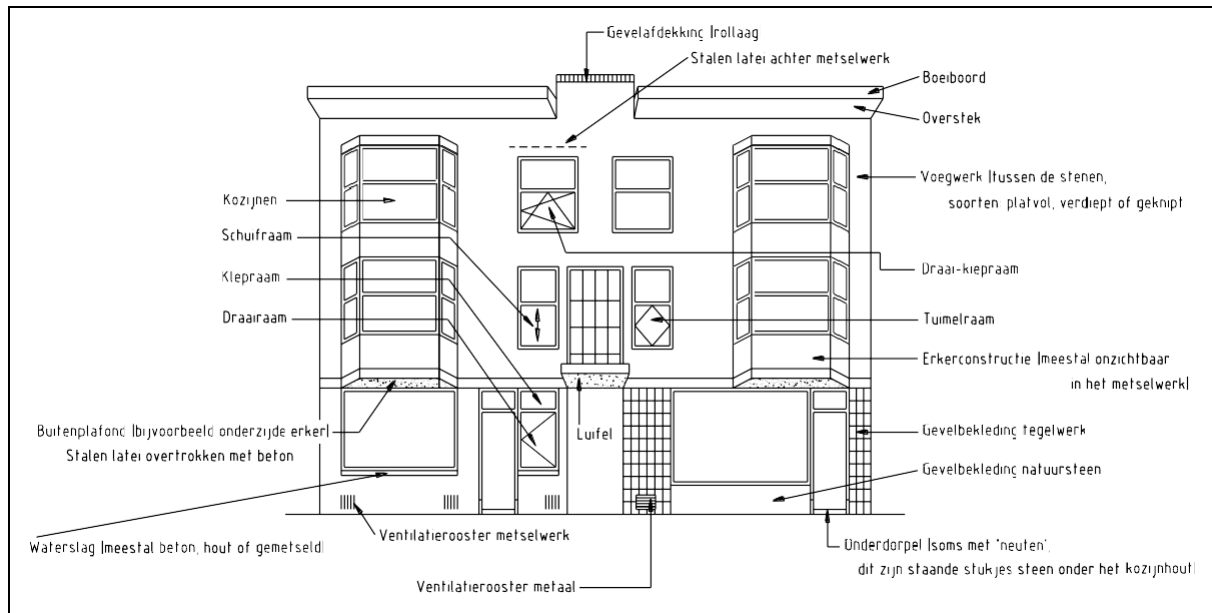
De in dit rapport vermelde kosten zijn globale ramingen van de noodzakelijke herstel- c.q. vervangingskosten van de onderdelen welke noodzakelijk zijn om de functievervulling van het onderdeel te waarborgen. Bij de raming van de kosten is uitgegaan van één arbeidsgang en van herstel. Indien herstel niet meer mogelijk is of indien met herstel de functievervulling van het onderdeel niet meer gewaarborgd is, wordt van vervanging uitgegaan.

Hoewel getracht wordt een zo nauwkeurig mogelijke prijsindicatie te geven, kunnen aan de in het rapport vermelde bedragen geen rechten worden ontleend. Gebleken is dat prijzen per regio en/of per aannemer sterk kunnen verschillen. Het is daarom raadzaam meerdere offertes aan te vragen.

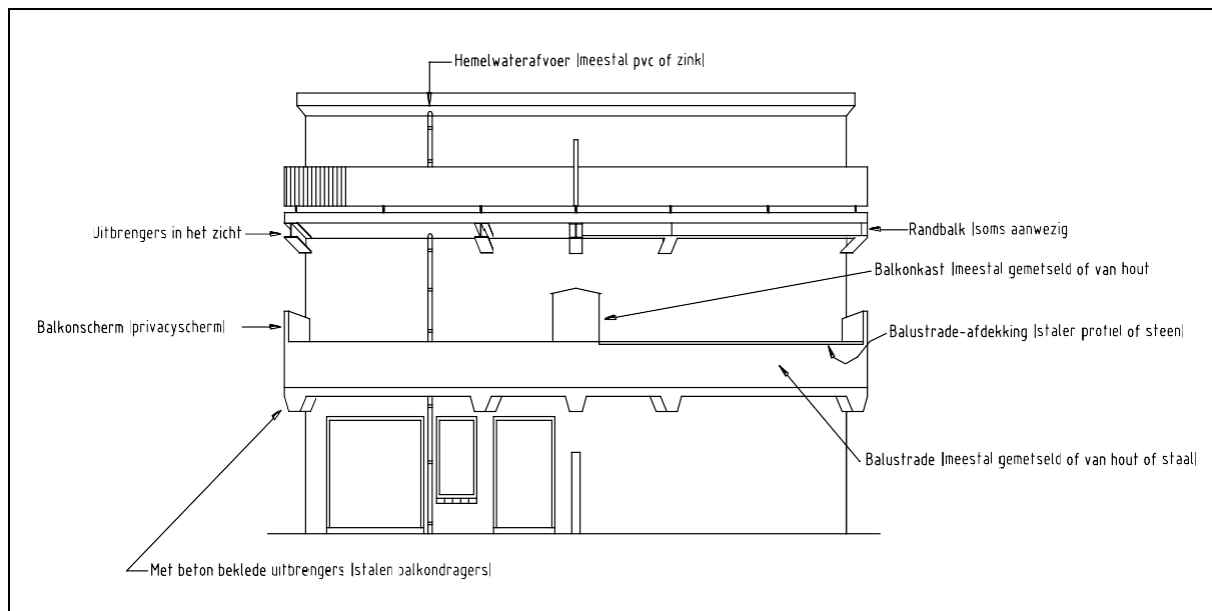
De genoemde kosten zijn excl. BTW, leges, etc.. De genoemde kosten zijn gebaseerd op de huidige prijzen en dienen jaarlijks geïndexeerd te worden. De indexatie dient jaarlijks door de VvE vastgesteld te worden; dit geldt dus ook voor de bijbehorende reservering en (maandelijkse) VvE-bijdrage. Er is vanuit gegaan dat de reservering door de VvE op een (spaar-) rekening gezet worden, zodat het opgebouwde rendement minimaal gelijk is aan de inflatie.

Dit rapport spreekt zich niet uit over esthetische zaken.

Principe tekening

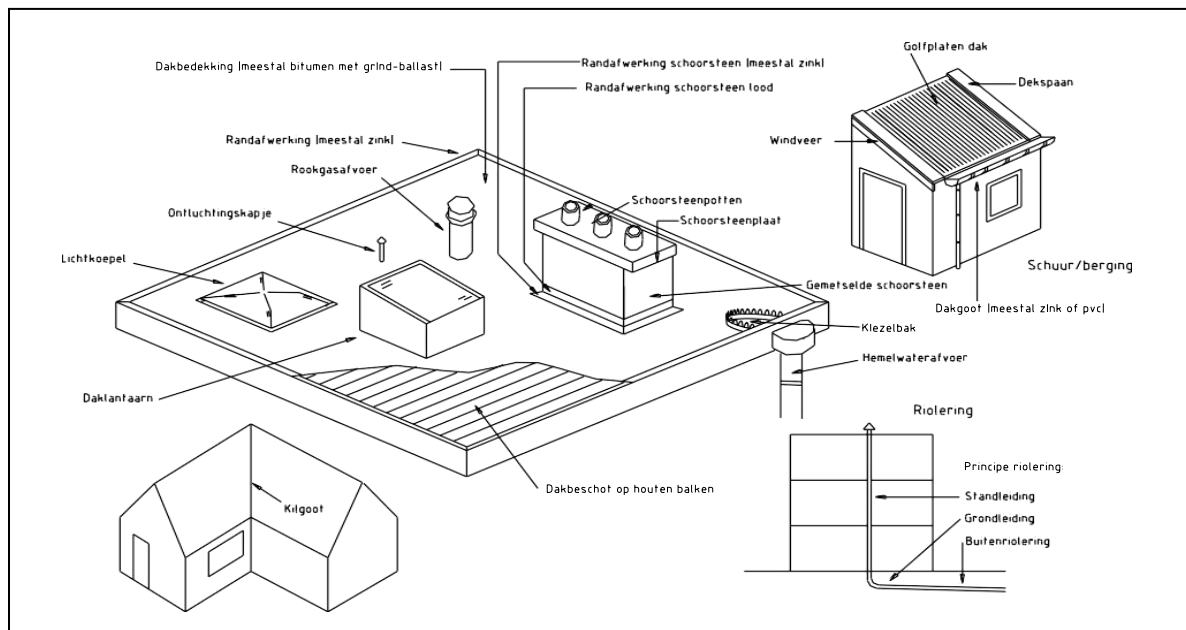
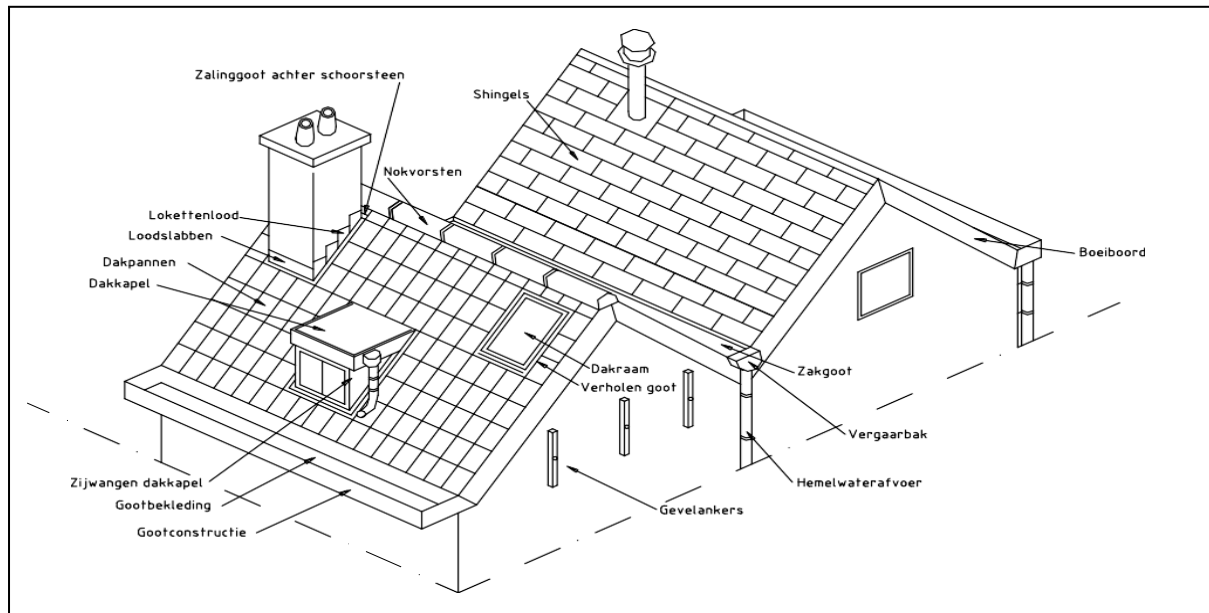


Voorgevel

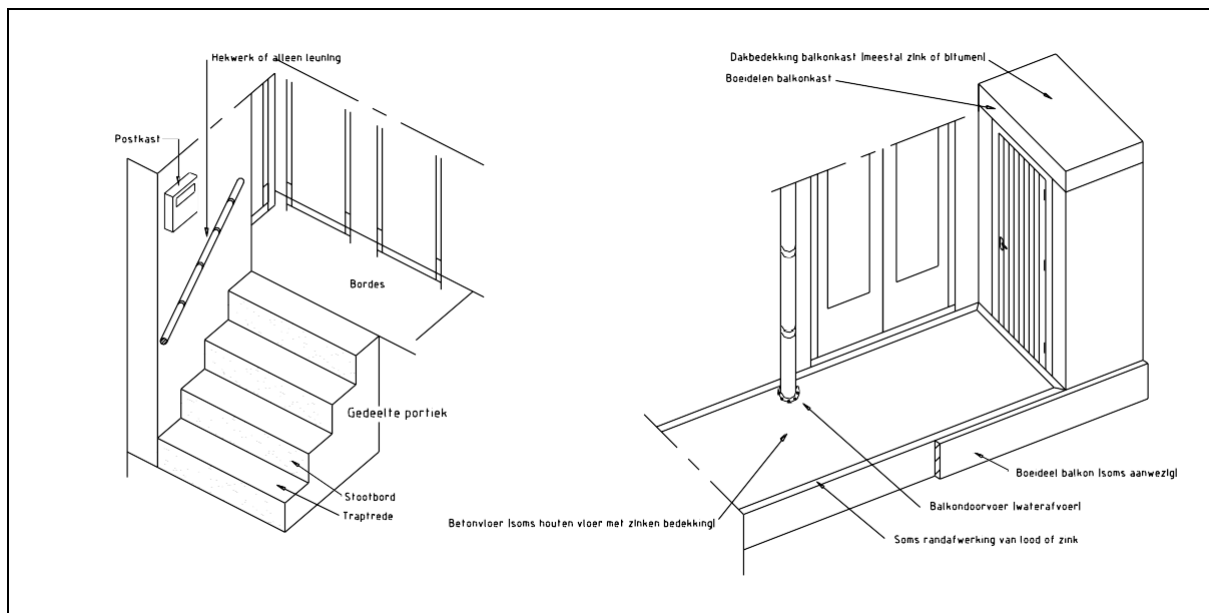


Achtergevel

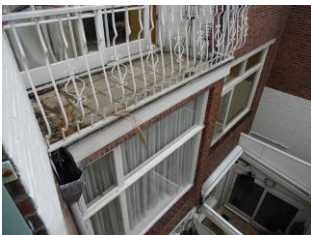
Schuine daken

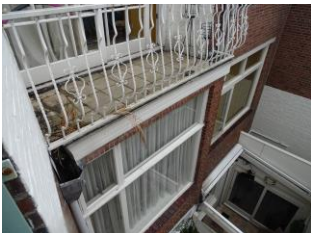


Platte daken/schoorstenen



	Voorgevel
	Voegwerk voorgevel is verouderd, renovatie van voegwerk binnen een termijn van 3-5 jaar is hier van toepassing. Verfwerk van dakgoot behoort tot het regulier onderhoud binnen een termijn van 5-6 jaar is hier van toepassing. Tezamen met de schilderbeurt mag lokaal herstel van houtwerk niet uitgesloten worden.
	Ventilatierooster in de voorgevel is kapot.

	Achtergevel
  	Aan de achtergevel ontbreken de ventilatieroosters. Periodiek dienen de gevelvlakken behandeld te worden met een impregneermiddel Klein onderhoud aan gevelwerk is hier periodiek van toepassing. H.w.a. aan de achtergevel is deels oud, renovatie op termijn is hier van toepassing. Verfwerk van boeideel is onthecht, het voorzien van een deugdelijke verflaag is hier direct noodzakelijk. Tezamen met de schilderbeurt mag lokaal herstel van houtwerk niet uitgesloten worden.

	Daken Schoorstenen
  	Soort materialen Bitumen Dakbedekking verkeert in redelijke conditie, klein onderhoud op termijn is van toepassing. Reservering voor de langere termijn is hier van toepassing. Zinkwerk van balkon bij de burens behoort tot deze V.v.e. , zinkwerk is verouderd renovatie termijn is hier vereist. Voegwerk is verzand en uitgesleten, renovatie voegwerk van 2 schoorstenen is hier noodzakelijk. Betonplaten zijn gescheurd, herstelwerk van de beton afdekplaten en vernieuwen van schoorsteenpotten is hier noodzakelijk. Termijn Voetlood van de schoorstenen is verouderd, vernieuwen van het voetlood is hier op termijn noodzakelijk.

	<u>Programma van eisen en aanbevelingen</u>	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.	S.2.1.2 +S.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).	S 3.1.7.2
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 traptreden aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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.	S.3.5.2 S 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten her leggen. Opgewaarde en losgeraakte singels opnieuw bevestigen of de dakbedekking 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. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	S 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel -, voeg -, en stukwerk 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.	S 3.5.2 S 3.6.2 S 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.	

Code	<u>Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)</u>	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	S 2.12 S 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig de bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	S 3.5.2 S 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN 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.	S 2.1.2 S 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang - en sluit baar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/ dakkapellen wind - en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang - en sluit baar maken van de te openen delen. Lood - en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	S 3.5.2 S 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN 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 corrosie werende 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 wals huid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Van een te schilderen element moet ook het binnen schilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnen schilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	S 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN 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).	S 2.1.2 S.2.2.2

Aansprakelijkheid van de adviseur

Artikel 13

Aansprakelijkheid van de adviseur voor toerekenbare tekortkomingen

1 De adviseur is jegens de opdrachtgever aansprakelijk:

1a Indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming en de opdrachtgever de adviseur schriftelijk in gebreke heeft gesteld en daarbij de 1b adviseur heeft gesommeerd om de gevolgen van de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en bovendien 1c de adviseur aan deze sommatie niet of niet tijdig heeft voldaan.

2 Maakt de adviseur bij de vervulling van de opdracht gebruik van een andere persoon, dan is de adviseur op gelijke wijze aansprakelijk als voor zijn eigen tekortkomingen, tenzij de andere persoon door de opdrachtgever is voorgeschreven.

Artikel 14 Schadevergoeding

1 Is de adviseur krachtens het bepaalde in artikel 13 aansprakelijk, dan is hij gehouden tot vergoeding van de door opdrachtgever Dientengevolge geleden, directe schade.

2 Tot de directe schade behoren in geen geval: bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten evenmin als bedragen die in de uitvoeringskosten zouden zijn begrepen als de opdracht van de aanvang af goed zou zijn uitgevoerd.

3 De adviseur is bevoegd om in goed overleg met de opdrachtgever voor eigen rekening tekortkomingen, waarvoor hij aansprakelijk is, te herstellen of de uit die tekortkomingen voortvloeiende schade te beperken of op te heffen.

4 De adviseur is tegenover de opdrachtgever aansprakelijk voor de directe schade door deze geleden als gevolg van een bevoegdheid overschrijding van de adviseur onverminderd het bepaalde in artikel 7 lid 1.

Bij de vaststelling van de schadevergoeding in gevolge het in de vorige volzin bepaalde wordt, naast de overige van belang zijn de feiten en omstandigheden, rekening gehouden met de mate, waarin de opdrachtgever door de gevolgen van de bevoegdheidsoverschrijding is gebaat.

5 Indien een voorgeschreven persoon als bedoeld in artikel 13 lid 2, niet tijdig of niet deugdelijk presteert en de adviseur het redelijkerwijs nodige heeft gedaan om nakoming en/of schadevergoeding te verkrijgen, zal de opdrachtgever de voor de adviseur ontstane extra onkosten aan hem vergoeden, voor zover deze hem niet zijn vergoed door deze persoon. Daartegenover zal de adviseur, op eerste verzoek van de opdrachtgever, aan deze zijn vordering op deze persoon cederen tot aan het door de opdrachtgever aan hem vergoede bedrag.

6 Indien toekenning van de in de voorgaande leden bedoelde schadevergoeding in de gegeven omstandigheden, waaronder de technische aspecten, de relatieve omvang van de opdracht binnen een project, de aard en de ernst van de tekortkoming en de draagkracht van partijen, tot voor een of beide partijen kennelijk onaanvaardbare gevolgen zou leiden kan het scheidsgerecht dan wel de rechter een andere schadevergoeding vast stellen.

7 Voor vergoeding van andere schade dan in dit artikel genoemd, is de adviseur slechts aansprakelijk indien en voorzover de tekortkoming te wijten is aan opzet of grove onzorgvuldigheid van de adviseur.

8 Indien en voor zover de opdrachtgever enig aan de opdracht verbonden risico heeft verzekerd, is hij gehouden eventuele schade onder die verzekering te vorderen en de adviseur te vrijwaren voor verhaal aanspraken van de verzekeraar.

Artikel 15

Omvang van de schadevergoeding

1 De door de adviseur te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan de advieskosten met een maximum van €1.000.000.

2 In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedraagt bij opdrachten, waarbij de opdrachtgever consument is en de Advieskosten per opdracht lager zijn dan € 75.000, de te vergoeden schade maximaal € 75.000.

Artikel 16

Aansprakelijkheidsduur en vervaltermijnen

2 De rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming is niet ontvankelijk indien de opdrachtgever niet met bekwaame spoed nadat hij de tekortkoming heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, schriftelijk en met redenen omkleed de adviseur in gebreke heeft gesteld.

3 Het vorderingsrecht uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming vervalt door verloop van twee jaren na de schriftelijke en met redenen omklede ingebrekestelling.

4 De rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan vijf jaren vanaf de dag waarop de opdracht door voltooiing of opzegging is geëindigd.

5 Voor de toepassing van het bepaalde in de leden 1 en 4 wordt als dag waarop de opdracht is geëindigd, aangemerkt de dag waarop de adviseur de einddeclaratie ter zake van de opdracht heeft verzonden.

6 Voor de toepassing van het bepaalde in de leden 1 en 4 wordt voor de opdracht een object betreffende, als de dag waarop de opdracht is geëindigd, aangemerkt de dag waarop het object is of wordt geacht te zijn opgeleverd, mits deze oplevering geschiedt voor de in lid 5 bedoelde dag.

7 Wordt de opdracht door een consument ontbonden, dan wordt voor toepassing van het bepaalde in de leden 1 en 4 als dag waarop de opdracht is geëindigd, aangemerkt de dag waarop de ontbinding plaatsvond.

NR 2005 18 DNR 2005 19

Aanvullende Algemene leveringsvoorwaarden HK.Inspectie

1. Aansprakelijkheid
- 1.1 Opdrachtnemer HK. Inspectie.nl aanvaardt geen aansprakelijkheid indien en zolang de Opdrachtgever zijn verplichtingen niet is nagekomen.
- 1.2 Opdrachtnemer is aansprakelijk voor tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht, slechts voor zover die het gevolg zijn van het niet in acht nemen door HK.Inspectie van de zorgvuldigheid, deskundigheid en het Vakmanschap waarop bij het uitbrengen van rapportage inzake bouwkundige keuring, inspectie en (overige) adviezen in het kader van de betrokken opdracht mag worden vertrouwd.
- 1.3 De aansprakelijkheid voor de schade veroorzaakt door de tekortkomingen wordt beperkt door het bedrag van het honorarium dat opdrachtnemer voor zijn werkzaamheden in verband met die opdracht heeft ontvangen.
- 1.4 Bij opdrachten die een langere doorlooptijd dan een halfjaar hebben, geldt een verdere beperking van de hier bedoelde aansprakelijkheid tot maximaal het declaratiebedrag over de laatste zes maanden.
- 1.5 Eventuele aanspraken van de opdrachtgever in hier bedoelde zin dienen binnen één jaar na het ontdekken van de schade te zijn ingediend, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn rechten heeft verwerkt.
- 1.6 Aansprakelijkheid van HK.Inspectie is beperkt tot vergoeding van uitsluitend directe schade tot maximaal het bedrag dat in het desbetreffende geval door de aansprakelijkheidsverzekeraar van HK.Inspectie.nl wordt uitgekeerd.
- 1.7 HK.Inspectie.nl is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gevolgschade, gederfde omzet en winst, verlies van gegevens, immateriële schade en/of vorderingen van derden op Opdrachtgever, verband houdend met of voortvloeiend uit de overeenkomst of het gebruik van de Dienstverlening, daaruit voortgebrachte resultaten, producten of Derden Producten.
- 1.8 HK.Inspectie is niet aansprakelijk voor enige schade die door handelen of nalaten van Opdrachtgever en/of derden is ontstaan.
- 1.9 Overmacht
- 2.1 Een partij is niet gehouden tot nakoming van een of meer verplichtingen, anders dan verplichtingen tot betaling van geld, indien zij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht.
- 2.2 Onder overmacht wordt mede verstaan een niet-toerekenbare tekortkoming van ingeschakelde derden of toeleveranciers, alsmede iedere situatie waarop de desbetreffende partij feitelijk geen beslissende controle kan uitoefenen.
- 2.3 Zodra duidelijk is dat de overmacht situatie langer dan 3 (drie) maanden zal duren, heeft de andere partij het recht de overeenkomst te ontbinden, zonder schadeplichtig te zijn.
- 2.4 De bouwkundige controle van de woning wordt door HK.Inspectie via een visuele inspectie vastgesteld.
De non-destructieve wijze van het onderzoek heeft zijn beperkingen.
Voor niet waargenomen gebreken welke niet visueel kunnen worden vastgesteld op het moment van de keuring is HK. Inspectie.nl niet aansprakelijk.
Hierbij moet worden gedacht aan gebreken welke niet zichtbaar zijn in verband met riolering achter een koker, verlaagde plafonds, funderingen, lateien, leidingen, roestend staal wat op het moment van de keuring aan het zicht is onttrokken e.d.
De weersituatie wordt weerlegd in de rapportage, dit in verband met beperkingen van de inspectie door weersomstandigheden.
- 2.5 De keuring van HK.Inspectie is een moment opname. Voor gebreken die na het keuren van het huis tevoorschijn komen en door HK.Inspectie niet zijn waargenomen op het moment van de keuring, is HK.Inspectie niet aansprakelijk.
- 2.6 Tijdens de inspectie verdient het aanbeveling dat zowel koper als verkoper aanwezig te zijn om eventuele gebreken mondeling toe te lichten, mondelinge toelichting is een essentieel onderdeel van de rapportage.
Onze inspecteur zal aan de verkoper een toelichting vragen over de technische staat van het pand. Deze extra informatie zal in het rapport verwerkt worden maar valt buiten de aansprakelijkheid van HK.Inspectie
- 2.7 Per 1 januari 1992 is de verkoper volgens het Nieuw Burgerlijk Wetboek verplicht alle gebreken aan te geven.
- 2.8 Gas en elektra worden visueel gecontroleerd. Dit wordt niet in rekening gebracht en valt derhalve buiten de aansprakelijkheid. Voor toetsing naar de voorschriften verwijst HK.Inspectie. Indien nodig door naar een nutsbedrijf/ installateur.
- 2.9 De kostenramingen worden globaal gemaakt en kunnen derhalve afwijken er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan vermeldende kosten raming.
- 2.10 De rapportage is tot en met vanaf keuringsdatum 6 maanden rechtsgeldig, rapportage is niet overdraagbaar aan derde.
Klachten worden na de periode van 3 maanden niet in behandeling genomen.
- 2.11 Opdrachtgever verklaart zich bekend met bovenstaande voorwaarden op het moment van aanvang van inspectie.
De aansprakelijkheid voor alle schade beneden de somma van € 450.- evenals die voor alle onder vervolgschade is uitgesloten.
- 2.12 Keuringen die bestemd zijn voor de Nationale hypotheek garantie worden volgens de normen van de NHG op gesteld, dit is een beknopte bouwkundige inspectie voor bank of geldverstrekker, waardoor aan Cliënten c.q. opdrachtgevers geen rechten ontleend kunnen worden.
- 2.13 Betalingen dienen te geschieden binnen 30 werkdagen na ontvangst van het rapport ten gevolge van de op de nota vermelde bankrekeningnummer.
Bij het in gebreke blijven van betaling binnen 30 dagen vervalt elke vorm van aansprakelijkheid van HK. Inspectie.nl en wordt de vorderingen overgedragen naar een incassobureau, waarvan de kosten in geheel voor rekening komen van debiteur.
Inspectie worden binnen de V.C.A.-norm uitgevoerd.
- 2.14 Onderzoek op asbesthoudend materiaal behoort niet tot de scope van een bouwkundige en valt buiten de aansprakelijkheid van HK. Inspectie.

Eigendomsrecht van rapportage behoort toe aan HK.

	<u>Programma van eisen en aanbevelingen</u>	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.	S.2.1.2 +S.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).	S 3.1.7.2
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 traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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.	S.3.5.2 S 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte singels opnieuw bevestigen of de dakbedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken -, bitumineuze -, mastiek - of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	S 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel -, voeg -, en stukwerk 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.	S 3.5.2 S 3.6.2 S 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.	

Code	<u>Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)</u>	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	S 2.12 S 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig de bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	S .3.5.2 S .3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zo nodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	S 2.1.2 S 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang - en sluit baar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/ dakkapellen wind - en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang - en sluit baar maken van de te openen delen. Lood - en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zo nodig vervangen.	S 3.5.2 S 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN 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 corrosie werende 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 wals huid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Van een te schilderen element moet ook het binnen schilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnen schilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	S 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN 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).	S 2.1.2 S 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/ VOCHT Bij inpanning keukens, badkamers en wc, 's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	S 3.6.2 S 3.7.2