

Inspectierapport

Pluskeuring



Adres object: Spirealaan 3
9741 PA Groningen

Datum inspectie: donderdag 15 februari 2024
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: 2024005



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	6
OVERZICHT CONDITIE SCORES	7
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	10
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	11
Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen	11
Dak	12
Gevel	17
Installaties	29
Interieur	32
Onderbouw, kelder	45
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	47
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	51

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2024005
Inspecteur	Livius Juk
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	donderdag 15 februari 2024
Tijd inspectie	15.00
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Weergesteldheid tijdens inspectie	Half bewolkt

Opdrachtgever

Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Spirealaan 3
Postcode	9741 PA
Plaats/locatie	Groningen
Bewoond	ja
Bouwjaar	1966
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	3
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct	2.462
Onderhoudskosten op termijn	1.166
Totaal	3.627
Verbeteringskosten	0

Bedragen zijn inclusief kosten die als 'Pro Memorie' gemarkeerd zijn.

Maatregelen met kosten Pro Memorie

Onderstaande maatregelen zijn als 'Pro Memorie' gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitel kan geven over de exacte kosten van de activiteit.

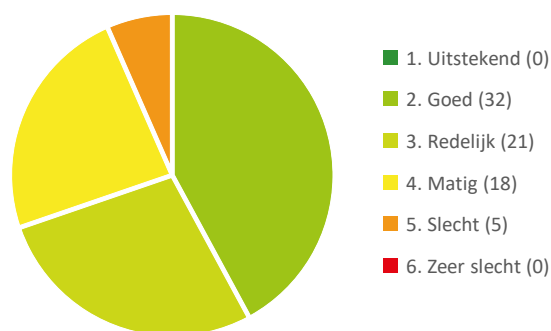
Bouwdeel, specificatie, activiteit	Uitvoering	Kosten Pro Memorie
Dak - Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig - Herstel	Direct	0

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiescores van bouwdelen



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

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 5-Slecht	Gevel	Hemelwaterafvoer	HWA, PVC bijgebouw
 5-Slecht	Gevel	Raam; beweegbaar buiten	Hout schilderwerk buiten
 5-Slecht	Installaties	Beveiliging	Rookmelder
 5-Slecht	Interieur	Plafond	Mogelijk asbesthoudend
 5-Slecht	Interieur	Plafond	Plafond zachtboard

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. Het betreft het plafond van het bijgebouw. Naar overige asbest onderdelen is geen specifieke onderzoek gedaan.

Dit rapport maakt geen deel uit van de energielabel.

Livius Juk

Overzicht conditiescores

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Leuning; buiten	Staal
 3-Redelijk	Vloer; balkon	Beton

Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Dakbedekking hellend	Keramische pan
 3-Redelijk	Dakbedekking hellend	Keramische pan
 3-Redelijk	Dakbedekking vlak	Bitumen/SBS + grind
 3-Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Hout
 3-Redelijk	Dakgoot	Dakgoot, zink
 3-Redelijk	Dakkapel	Hout/kunststof
 4-Matig	Dakraam	Houten dakramen
 4-Matig	Dakrandafwerking	Zink bijgebouw
 4-Matig	Dakrandafwerking	Zinken rand
 4-Matig	Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Steenachtig






Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas kozijnen
 4-Matig	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas ramen
 2-Goed	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk achterdeur
 2-Goed	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk deur bijgebouw
 2-Goed	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk voordeur
 2-Goed	Deur; buiten	Houten achterdeur
 2-Goed	Deur; buiten	Houten deur bijgebouw
 2-Goed	Deur; buiten	Houten voordeur
 4-Matig	Deur; garage- en bedrijfsdeur	Kantelpoort
 3-Redelijk	Gevelopeningen voorzieningen	Keramische dorpel
 4-Matig	Gevelwand; afwerking	Loodslabben en loketten
 4-Matig	Gevelwand; afwerking	Loodslabben en loketten dakkapel
 3-Redelijk	Gevelwand; afwerking	Voegwerk





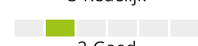
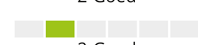
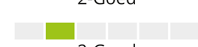
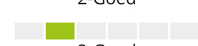





Gevel

	Gevelwand; boeiboord	Hout
	Gevelwand; constructief	Steenachtig
	Hemelwaterafvoer	HWA, PVC bijgebouw
	Hemelwaterafvoer	HWA, PVC woning
	Kozijn; buiten	Hout
	Kozijn; buiten	Hout schilderwerk buiten
	Luifel	Beton
	Raam; beweegbaar buiten	Hout
	Raam; beweegbaar buiten	Hout schilderwerk buiten
	Ventilatie; natuurlijk	Ventilatieopening







Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Beveiliging	Rookmelder
	Elektra	(Hoofd) verdeelinrichting
	Elektra	Bedrading
	Verwarming	CV ketel
	Water; koud en warm	Watermeter




Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Balustrade; binnen	Hout
	Beglazing; vast binnen	Enkelglas
	Beglazing; vast binnen	Enkelglas
	Deur; binnen	Hang- en sluitwerk
	Deur; binnen	Houten binnendeuren verdieping
	Deur; binnen	Houten fineerdeuren BGG
	Keukenvoorzieningen	Keukenblok
	Kozijn; binnen	Hout
	Leuning; binnen	Houten leuning 1
	Leuning; binnen	Houten leuning 2
	Plafond	Algemeen BGG
	Plafond	Algemeen verdieping
	Plafond	Mogelijk asbesthoudend

Interieur

	Plafond	Plafond zachtboard
	Plafondafwerking	Pleisterwerk BGG en verdieping
	Sanitaire toestellen	Closet
	Sanitaire toestellen	Closet 2
	Sanitaire toestellen	Douchegarnituur
	Sanitaire toestellen	Wastafel
	Spanten	Hout
	Trap; vast	Hout 1 verdieping
	Trap; vast	Hout bgg
	Trap; vast	Houten keldertrap
	Ventilatie; mechanisch	Mechanische ventilatiebox
	Ventilatie; natuurlijk	Ventilatieopening
	Vloer; afwerking	Granito
	Vloer; afwerking	Tegelwerk hal
	Vloer; constructief	Steenachtig
	Vloer; openingen	Luik hout
	Wand-/vloer constructies	Algemeen
	Wand: afwerking; binnen	Pleisterwerk
	Wand: afwerking; binnen	Tegelwerk
	Wand; binnen	Metselwerk

Onderbouw, kelder

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Begane grond vloer	Beton
	Fundering, kruipruimte, etc.	Kelder
	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte

Overzicht maatregelen en kosten

Bedragen zijn inclusief kosten die als 'Pro Memorie' gemarkeerd zijn.

Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelopeningen voorzieningen - Keramische dorpel - Vervangen voegwerk, lekdorpels	170	0	0	170
Gevelwand; afwerking - Loodslabben en loketten - Vervangen loodslabben en loketten	0	561	0	561
Gevelwand; afwerking - Loodslabben en loketten dakkapel - Herstel	424	0	0	424
Gevelwand; constructief - Steenachtig - Herstel	0	605	0	605
Hemelwaterafvoer - HWA, PVC bijgebouw - Herstel	242	0	0	242
Totaal	835	1.166	0	2.001

Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Plafond - Plafond zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	1.626	0	0	1.626
Totaal	1.626	0	0	1.626

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	2.462	1.166	0	3.627

Maatregelen met kosten Pro Memorie

Onderstaande maatregelen zijn als 'Pro Memorie' gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de exacte kosten van de activiteit.

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Maatregel
Dak	Schoorsteen/ventilatiekanaal	Steenachtig	Herstel
	bouwkundig bovendaks		

Inspectie detailgegevens

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

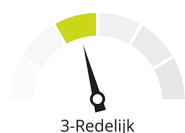
Leuning; buiten - Staal



Waarneembaarheid Geheel



Vloer; balkon - Beton



Waarneembaarheid Geheel



Dak

Dakbedekking hellend - Keramische pan

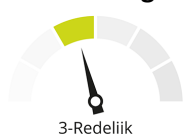


Waarneembaarheid Geheel

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.

Dakbedekking hellend - Keramische pan



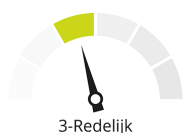
Waarneembaarheid Geheel

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.



Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + grind



Waarneembaarheid Niet



Algemeen Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschoot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Dakconstructie-/beschoot - Hout



Waarneembaarheid Deels

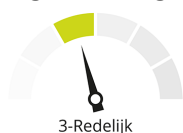


Toelichting Aan de binnenzijde van het dak-hout is vochtdoorslag waargenomen. Waarschijnlijk zit er aan de buitenzijde geen vochtkering. Doordat het een geïsoleerd dak betreft kan het ook ontstaan zijn door condens door grote temperatuurverschillen. Daken van dit soort woningen kunnen aan de buitenzijde moeilijk worden geïsoleerd. Dit omdat het dak dan hoger zou komen te liggen dan bij de burens. Een isolatiemethode aan de binnenzijde zou dat raadzaam zijn. Wel is het winnen van een goed afgestemd advies hiervoor noodzakelijk.

Algemeen kan gesteld worden;
Bij het isoleren van een dak van binnenuit dient de opbouw te zijn: afwerking, dampremmende laag, isolatiemateriaal, luchtsponw en bestaand dakbeschoot met tengels, panlatten en dakafwerking. De luchtsponw 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.

Dakgoot - Dakgoot, zink



Waarneembaarheid Deels



Dakkapel - Hout/kunststof



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Dakramen worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Gebrek

Vuil, aanslag, verkleuring



Locatie

De zijwangen van de dakkapel welke zijn uitgevoerd in Trespa (ogw) zijn erg vervuild.

Opmerking gebrek

De zijwangen welke zijn uitgevoerd in Trespa (ogw) zijn erg vervuild.

Dakraam - Houten dakramen



Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Locatie

De dakramen algemeen

Opmerking gebrek

De dakramen zijn voorzien van zinken afdekkappen en goten. Het zink is aangetast en vertoont beginnende sporen van roest. Het is nog niet noodzakelijk deze terstond te vervangen. Wel dient rekening gehouden te worden met vervanging op termijn. (tot 5 jaar)

Dakrandafwerking - Zink bijgebouw

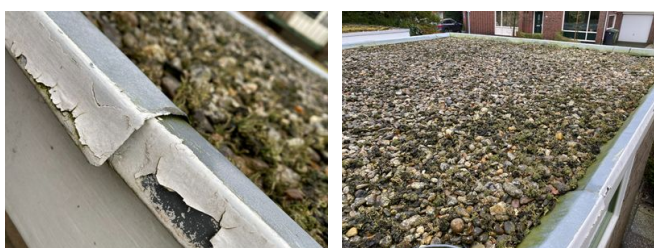


Waarneembaarheid Deels



Gebrek

Loszittende delen, open naden



Locatie

De dakranden van het bijgebouw

Opmerking gebrek

Herstel niet terstond noodzakelijk, kan uitgevoerd worden met een totale dakrenovatie (3-5 jaar)

Dakrandafwerking - Zinken rand



Waarneembaarheid Niet



Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Niet

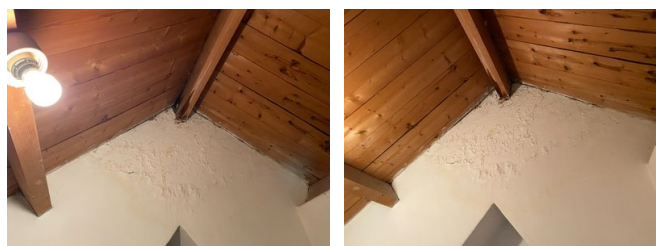


Toelichting De schoorsteen is niet aan de buitenzijde geïnspecteerd. Schoorsteeninspectie valt buiten de opname doordat hiervoor speciaal materieel om de bereikbaarheid veilig te houden ingehuurd worden. Wel is aan de binnenzijde lekkage geconstateerd.

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

Lekkage



Locatie Aan de binnenzijde waargenomen.

Opmerking gebrek Gezamenlijke schoorsteen op de erfscheiding.

Maatregel

Herstel

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 0
Pro Memorie: ja

Gevel

Beglazing; vast buiten - Dubbelglas kozijnen



Waarneembaarheid Geheel



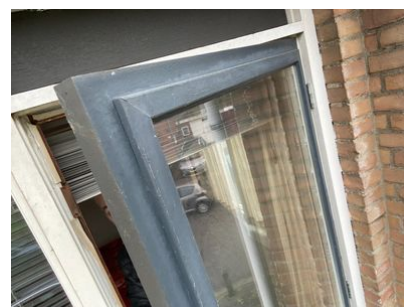
Algemeen

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.

Beglazing; vast buiten - Dubbelglas ramen



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Er is dubbelglas geplaatst in de sponning van een raam welke oorspronkelijk bedoeld is voor enkelglas. Doordat het glas dikker is, heeft men de glaslatten op de buitenzijde van de ramen moeten aanbrengen. Deze detaillering is gevoelig voor aantasting en inbraak gevoeliger.

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.

Deur; buiten - Hang- en sluitwerk achterdeur



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Wij adviseren bij het betrekken van de woning de cilinders te gaan vervangen omdat het niet altijd bekend is wie er allemaal nog in het bezit zijn van een sleutel.

Deur; buiten - Hang- en sluitwerk deur bijgebouw



Waarneembaarheid Geheel

Deur; buiten - Hang- en sluitwerk voordeur



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Wij adviseren bij het betrekken van de woning de cilinders te gaan vervangen omdat het niet altijd bekend is wie er allemaal nog in het bezit zijn van een sleutel.

Deur; buiten - Houten achterdeur



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling.

Deur; buiten - Houten deur bijgebouw



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.

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.

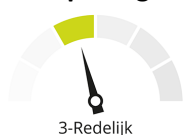
Deur; garage- en bedrijfsdeur - Kantelpoort



Waarneembaarheid Geheel



Gevelopeningen voorzieningen - Keramische dorpel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het voegwerk tussen de keramische raamdorpelstenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er raamdorpelstenen los gaan zitten.

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk



Locatie



Bij enkele kozijnen is het voegwerk licht verzand of uitgespoeld

Maatregel

Vervangen voegwerk, lekdorpels

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 170

Gevelwand; afwerking - Loodslabben en loketten



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.

Maatregel

Vervangen loodslabben en loketten

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 561

Gevelwand; afwerking - Loodslabben en loketten dakkapel



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.

Gebrek

Scheurvorming gaten



Locatie

Lood dakkapel

Maatregel

Herstel

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 424

Gevelwand; afwerking - Voegwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Scheurvorming



Locatie

Opmerking gebrek

In de loodstrook oven de luifel zijn enkele (haar) scheuren waargenomen.

De scheuren kunnen eventueel gerepareerd worden met loodband of er kan eventueel een strook overheen gezet worden.

Gevelwand; boeiboord - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Gevelwand; constructief - Steenachtig



Waarneembaarheid Geheel



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

Diverse lokatie

Opmerking gebrek

In de gevels zijn op enkele plaatsen scheuren aangetroffen. Er wordt niet vanuit gegaan dat deze scheuren ernstige constructieve gevolgen hebben. Wel kan mijnbouw-schade een oorzakelijk verbad hebben maar dat staat los van de opname.

Maatregel

Herstel

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 605

Hemelwaterafvoer - HWA, PVC bijgebouw



Waarneembaarheid Geheel

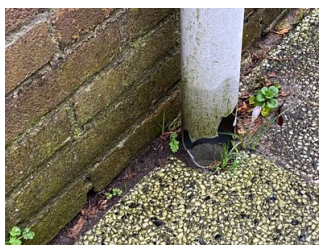


Algemeen

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. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

Gebrek

Lekkage



Locatie

De aansluiting van de HWA van het bijgebouw is ter plaatse van het maaiveld stuk.

Opmerking gebrek

Defecte aansluiting ter hoogte van het maaiveld.

Maatregel

Herstel

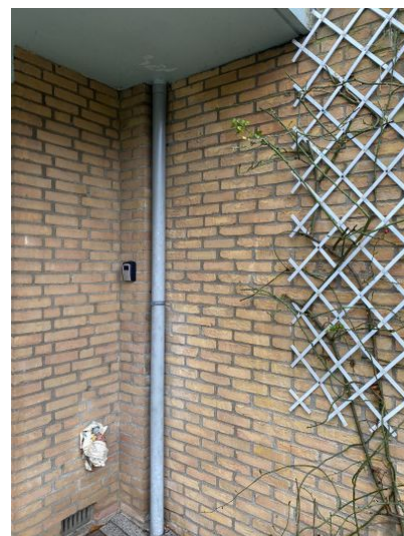
Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 242

Hemelwaterafvoer - HWA, PVC woning



Waarneembaarheid Geheel



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. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

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 - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Onthechting van ondergrond



Locatie

Diverse aansluitingen

Opmerking gebrek

Kozijnen rondom, met name de verdieping en het dakkapel.

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Op termijn

Pro Memorie: ja

Luifel - Beton



Waarneembaarheid

Geheel



Algemeen

Er zijn prefab luifels en luifels welke samengesteld zijn uit meerdere materialen. De aansluiting tussen de luifel en de gevel dient d.m.v. een loodslabbe gerealiseerd te worden.

Raam; beweegbaar buiten - Hout



Waarneembaarheid

Geheel



Algemeen

Ramen zijn vaak kwetsbaarder als de kozijnen. Klemmen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal. Ramen aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In de meeste gevallen zal het vervangen van een aangetast/defect raam de goedkoopste oplossing zijn.

Raam; beweegbaar buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Onthechting van ondergrond



Locatie

De uitzetramen

Opmerking gebrek

Het verf van de uitzetramen, met name de glaslatten bladert af en onthecht van de ondergrond.

Maatregel

Schilderwerk, vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Pro Memorie: ja

Ventilatie; natuurlijk - Ventilatieopening



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Enkele roosters ontbreken waardoor er ongedierte in de kruipruimte kan komen.

Gebrek

Ontbrekende afdichting



Locatie De ingeboorde vloer ventilatieroosters bij de zijgevel.

Opmerking gebrek De roosters ontbreken en zijn losgeraakt.

Installaties

Beveiliging - Rookmelder



Waarneembaarheid Geheel

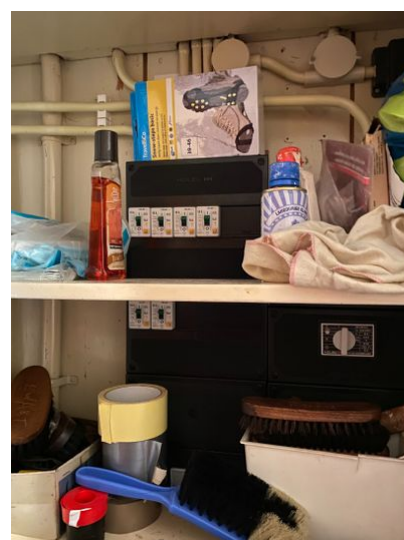
Toelichting

Sinds 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woning op iedere verdieping een rookmelder moet hangen.

Elektra - (Hoofd) verdeelinrichting



Waarneembaarheid Geheel



Elektra - Bedrading



Waarneembaarheid Deels



Toelichting	De kleuren die je tegen kunt komen zijn: Bruin - plus of fase draad Blauw - min of nul draad Zwart - schakeldraad Geel/Groen - aarde draad
	Of in een oude installatie Groen - plus of fase draad Rood - min of nul draad Grijs - aarde draad
Algemeen	Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen. Dit is niet het geval. Wel zijn er ruimten waar nog de oude kleuren aanwezig zijn.

Verwarming - CV ketel



Waarneembaarheid Deels



Toelichting	Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja / Nee Merk: Intergas Type: HRE 36/30 Fabricagejaar: 2024 Onderhoudscontract: Ja Hoedanigheid: Eigendom Druk in Bar: n.b.
-------------	--

Water; koud en warm - Watermeter



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De watermeter is bereikbaar vanaf het kruipgat.

Interieur

Balustrade; binnen - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Balustraden moeten voldoen aan het bouwbesluit in dit geval aan "bestaande bouw". Daarbij moet de hoogte minimaal 850 mm zijn en de spijlfstand maximaal 100 mm. De balustrade mag niet overklauterbaar zijn.

Beglazing; vast binnen - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Beglazing; vast binnen - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Beglazing wat zich op een hoogte lager dan 800 mm bevindt moet uitgevoerd zijn in letselbeperkend of gehard glas. Op de bovenverdieping is dit niet aan de orde, op de BGG is dit juist uitgevoerd.

Deur; binnen - Hang- en sluitwerk



Waarneembaarheid Geheel



Deur; binnen - Houten binnendeuren verdieping



Waarneembaarheid Geheel



- | | |
|-------------|--|
| Toelichting | De deuren betreffen, waarschijnlijk, de originele deuren van de bouw. De deuren zijn uitgevoerd als stompe deuren. Er zijn geen ernstige scheefstanden of beschadigingen aangetroffen. |
| Algemeen | Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. |

Deur; binnen - Houten fineerdeuren BGG



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De deuren betreffen, waarschijnlijk, de originele deuren van de bouw. De deuren zijn uitgevoerd als stompe gefineerde deuren. Er zijn geen ernstige scheefstanden of beschadigingen aangetroffen.

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.

Keukenvoorzieningen - Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Apparatuur wordt niet op werking getest maar uitsluitend visueel beoordeeld op onvolkomenheden zoals afdichtingen en beschadigingen.

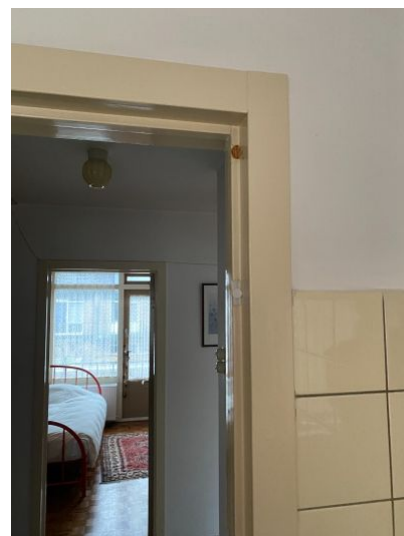
Algemeen

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



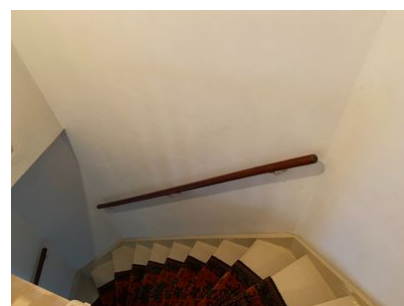
Waarneembaarheid Geheel



Leuning; binnen - Houten leuning 1



Waarneembaarheid Geheel



Leuning; binnen - Houten leuning 2



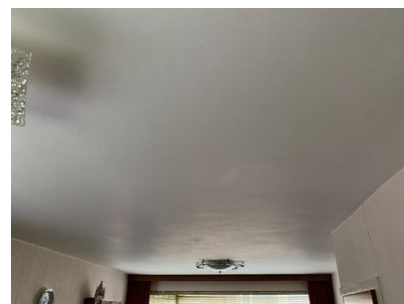
Waarneembaarheid Geheel



Plafond - Algemeen BGG



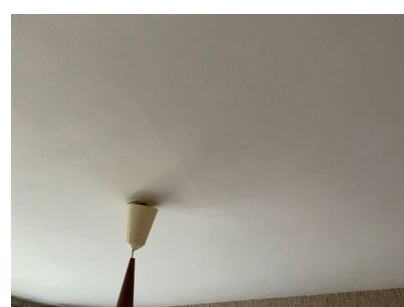
Waarneembaarheid Geheel



Plafond - Algemeen verdieping



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De plafonds betreffen de onderzijden van de steenachtige verdiepingvloeren.

Plafond - Mogelijk asbesthoudend



Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Asbest houdend



Locatie

Het plafond van het bijgebouw

Opmerking gebrek

Het plafond van het bijgebouw is mogelijk asbesthoudend. In bepaalde gevallen mogen particulieren kleine oppervlakten asbest zelf verwijderen. Op basis van het Bouwbesluit gelden hier strikte voorwaarden voor. Wij adviseren hiervan kennis te nemen.

Plafond - Plafond zachtboard



Waarneembaarheid

Geheel



Toelichting

Geadviseerd wordt de niet brandvertragende zachtboard plafonds te vervangen door gipskartonplaten met stucwerk.

Algemeen

Zachtboard plafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt te overwegen om zachtboard plafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

Gebrek

Niet brandvertragend materiaal

Locatie

Het plafond op de 2e verdieping.

Opmerking gebrek

Zachtboardplafonds zijn erg brandgevaarlijk en ontwikkelen veel (giftig) rook bij brand. Het is raadzaam dit te vervangen door gipsplaten.

Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

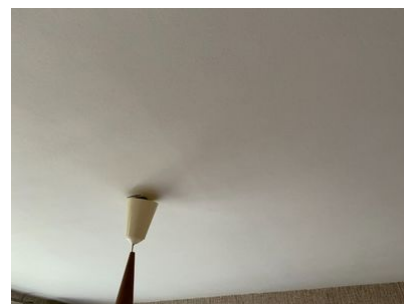
Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.626

Plafondafwerking - Pleisterwerk BGG en verdieping



Waarneembaarheid Geheel



Sanitaire toestellen - Closet



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

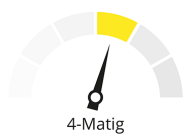
Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

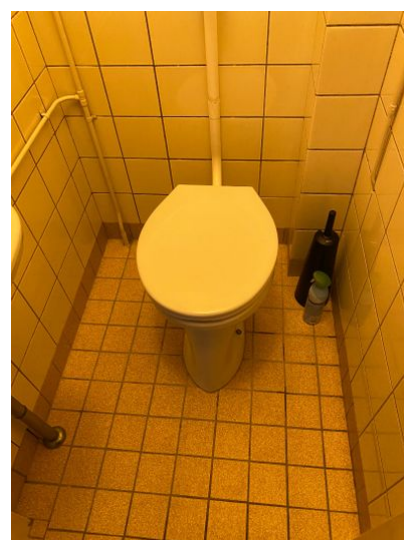
Veroudering door normale slijtage/gebruik



Sanitaire toestellen - Closet 2



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.

Spanten - Hout



Waarneembaarheid Deels



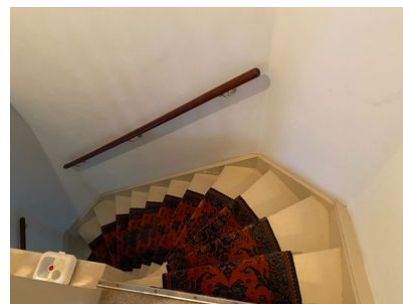
Toelichting

De kapconstructie van de woning is uitgevoerd in een gordingconstructie welke is opgenomen in dragen binnenwanden op de verdieping. De gordingen vertonen geen doorbuigingen of vervormingen. Ook is de aansluiting in de dragende binnenmuren mooi sluitend zonder scheurvorming.

Trap; vast - Hout 1 verdieping



Waarneembaarheid Geheel



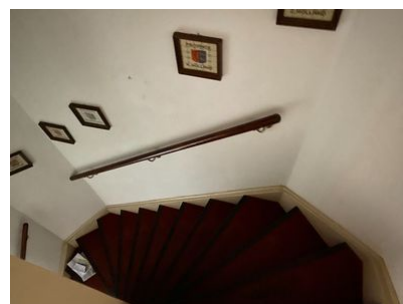
Algemeen

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

Trap; vast - Hout bgg



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

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

Trap; vast - Houten keldertrap



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

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

Ventilatie; mechanisch - Mechanische ventilatiebox



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

De woning is niet voorzien van een mechanische afzuiging. Voor een goede ventilatie is het aan te bevelen om;
De keuken af te zuigen met 21 l/sec
De badkamer/douche met 14 l/sec
Het toilet met 7 l/sec.

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

De woning is niet geheel voorzien van raamroosters (regelbaar) wel zijn er voldoende uitzetramen aanwezig.



Vloer; afwerking - Granito



Waarneembaarheid Geheel



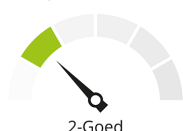
Vloer; afwerking - Tegelwerk hal



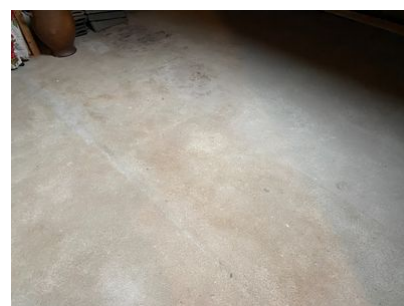
Waarneembaarheid Geheel



Vloer; constructief - Steenachtig



Waarneembaarheid Deels



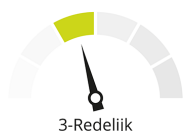
Toelichting

Doordat de vloer aan beide zijden is afgewerkt is niet na te gaan wat voor type vloer het betreft. Aangenomen wordt dat de vloer, mede gezien de bouwstijl en bouwjaar, is uitgevoerd in een in het werk gestorte beton vloer. (Nehobo zou ook nog mogelijk zijn).

Algemeen

Verdiepingsvloeren 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 plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Vloer; openingen - Luik hout



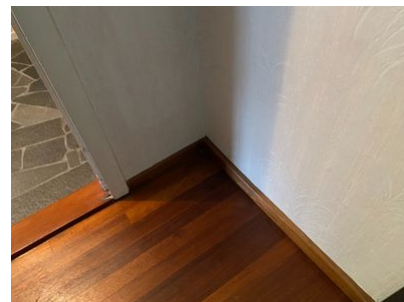
Waarneembaarheid Deels



Wand-/vloer constructies - Algemeen



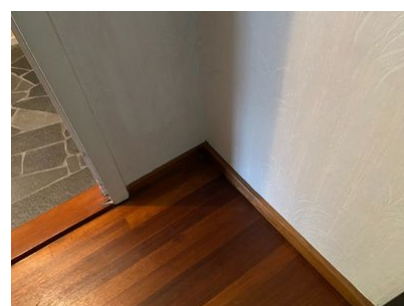
Waarneembaarheid Deels



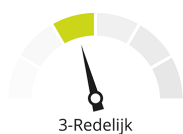
Wand: afwerking; binnen - Pleisterwerk



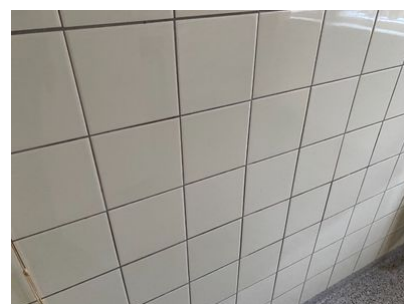
Waarneembaarheid Geheel



Wand: afwerking; binnen - Tegelwerk



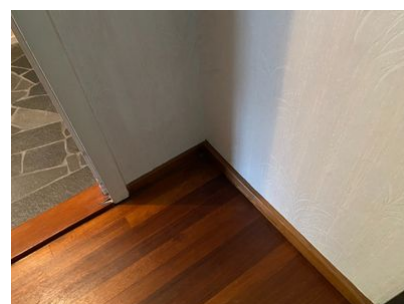
Waarneembaarheid Geheel



Wand; binnen - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Er is ter plaatse van de vloeraansluiting geen optrekkend vocht vanuit de kruipruimte of onderliggende constructie waargenomen. Ook zijn er geen vocht- of schimmelplekken geconstateerd.

Onderbouw, kelder

Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid Deels



- Toelichting** De vloer bestaat uit een beton-broodje liggervloer en is geïsoleerd. Ogenscheinlijk zijn er geen onvolkomenheden aangetroffen. De keuring betreft alleen het bereikbaar gebied rondom de kruipluik.
- 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.

Fundering, kruipruimte, etc. - Kelder



Waarneembaarheid Geheel



Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

De kruipruimte is voorzien van een schelpen-laag welke een vochtregulerende werking heeft. Het klimaat in de kruipruimte was ten tijde van de opname goed.

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, bouwaard 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 een 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 gemoeid 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 functie vervulling 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, volièren 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 afvoerbuizen 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 afwerkklagen (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 herstelkosten 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 herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten 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 herstelkosten 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 aanvaard.

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 kruipruik 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 gebouwoonderdelen 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 bouwoonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten 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. plannen wordt geschoven, 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 uitloei 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. BEËINDIGING 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.