

Inspectierapport

Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)



Adres object: Schaapskuilmeer 1 t/m 179
 1705CR HEERHUGOWAARD

Datum inspectie: woensdag 29 januari 2020
Rapportnummer: 2021805

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
DASHBOARD.....	3
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	7
OVERZICHT CONDITIESCORES	8
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	10
01 Dak	10
02 Gevel	10
03 Vloer	11
04 Inpandig	11
05 Schilderwerk.....	12
06 Installaties	12
07 Terrein.....	13
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	14
01 Dak	14
02 Gevel	15
03 Vloer	18
04 Inpandig	19
05 Schilderwerk.....	21
06 Installaties	22
07 Terrein.....	25
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	26
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	29

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2021805
Inspecteur	Joost Vis
Soort inspectie	Meer Jaren Onderhouds Planning
Prijs inspectie	
Datum inspectie	woensdag 29 januari 2020
Aanwezig bij inspectie	Bewoner; Overig
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt droog

Opdrachtgever

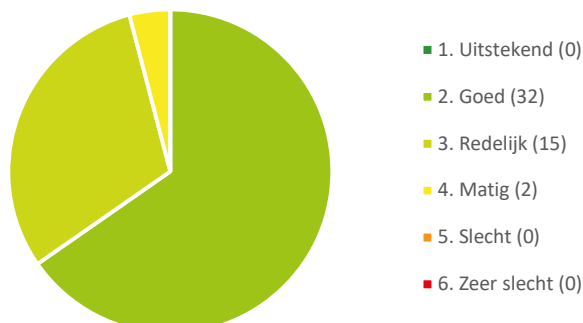
Naam	VvE de Waterappartementen
Contactpersoon	Dhr. D. Hoornsman
Adres	Schaapskuilmeer 1 t/m 179
Postcode	1705CR
Woonplaats	HEERHUGOWAARD
Telefoon	06-52202967
Mobiel	06-52202967
Email	water.vve@gmail.com

Objectgegevens

Objecttype	Appartement/Overig
Adres	Schaapskuilmeer 1 t/m 179
Postcode	1705CR
Plaats/locatie	HEERHUGOWAARD
Bewoond	ja
Bouwjaar	2000
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	5
Vereniging van eigenaren	Ja

Dashboard

Conditie scores van bouwdelen

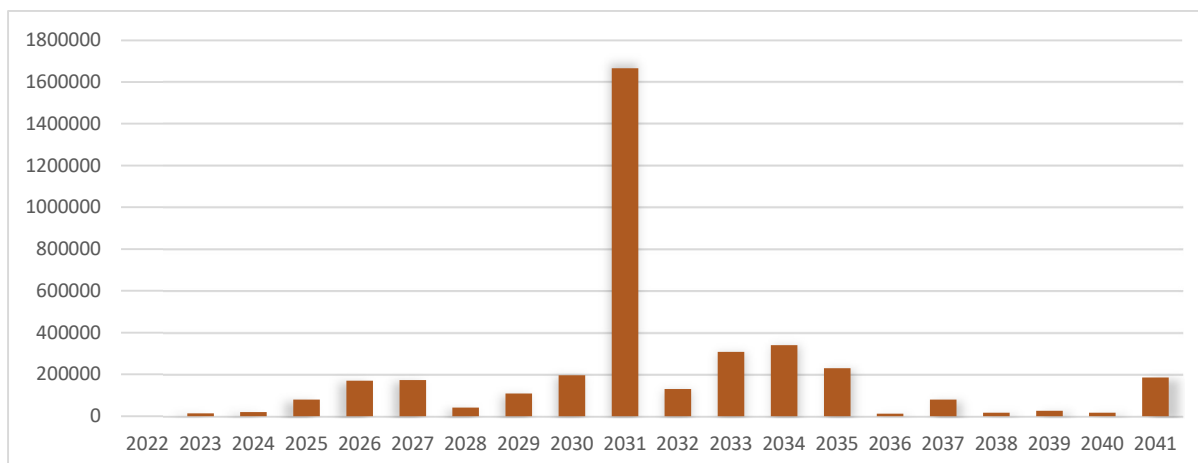


Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de condities van alle bouwdelen.

Kosten over 20 jaar totaal: € 3.810.993, gemiddeld per jaar: € 190.550



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 uitsluitsel kan geven over de exacte kosten van de activiteit.

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Kosten Pro Memorie
01 Dak - Dakbedekking bitumen - APP/ Bitumen lagen en grind ballast - Vervangen app/ bitumen	161.620
01 Dak - Dakluik - Hout, kunststof - Vervangen dakluik	16.640
01 Dak - Dakrand - Aluminium daktrim - Vervangen aluminium daktrim	21.677
01 Dak - Rookgaskanaal, schoorstenen - Aluminium / kunststof combikap - Vervangen combikap	16.575
02 Gevel - Balkons - Balustrade metaal - Vervangen afdekplaat balustrade	22.651
02 Gevel - Buitendeur - Multisolid garantdeur tentengrijs ral 7010 - Vervangen houten deuren naar buiten	7.454
02 Gevel - Buitendeur (grote berging + afvalhok) - Meranti tentengrijs ral 7010 - Vervangen buitendeur	7.454
02 Gevel - Buitendeur (naar woning) - Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028) - Vervangen deur naar woning (begane grond)	5.870
02 Gevel - Entreedeur - Houten Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010 - Vervangen houten deur met glas	5.870
02 Gevel - Gemetselde muur - Gevelsteen, zwart, code 24bx - Vervangen voegwerk	36.331
02 Gevel - Gevelbeplating gegalvaniseerd staal - Gegalvaniseerd staal, kleur bright silver - Aanbrengen beschermende laag	36.784
02 Gevel - Gevelbeplating gegalvaniseerd staal - Gegalvaniseerd staal, kleur bright silver - Vervangen beplating	279.600
02 Gevel - Gevelbeplating glas - Glas, 16 mm polycarbonaat BIK kleur Opaal - Vervangen beglazing	183.585
02 Gevel - Kozijnen balkon incl deur - Glas, Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010 - Vervangen balkondeuren met glas	74.050
02 Gevel - Kozijnen entree - Entreekozijnen met glas - Vervangen kozijnen entree	22.069
02 Gevel - Kozijnen terras incl deur (beneden verdieping) - Dubbel glas met Bruynzeel glasdeur, tent grijs ral 7010 - Vervangen kozijnen inclusief deur begane grond	15.345
02 Gevel - Nooddeur - Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010 - Vervangen nooddeur	4.780
02 Gevel - Raamkozijn benedenverdieping - Dubbel glas, meranti, venstergrijs ral 7040 - Vervangen hout inclusief beglazing	18.530
02 Gevel - Raamkozijn incl kiep-/kantelraam - Dubbelglas met kiep-/kantelraam - Vervangen raamkozijnen incl kiep kantel	86.873
02 Gevel - Raamkozijnen zonder kiep-/kantel raam - Dubbel glas met kozijn - Vervangen houten kozijnen met ramen	1.435.915
03 Vloer - Inloopmat entree - Tapijt - Vervangen inloop mat	6.510
03 Vloer - Vloerbedekking berging - Coating antislip - Nieuwe anti sliplaag aanbrengen	16.129
03 Vloer - Vloerbedekking linoleum - Linoleum vloerbedekking, geel - Vervangen linoleum	34.389
04 Inpandig - Binnendeur naar brandtrap - Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010 - Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010	2.160
04 Inpandig - Binnendeur naar grote berging - Merantie, tentgrijs, ral 7010 - Merantie, tentgrijs, ral 7010	11.568
04 Inpandig - Binnendeur naar woning - Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028 - Vervangen entree deuren appartementen	104.096
04 Inpandig - Binnentrap met houten reling, bovenrand - Houten reling - Onderhoud houten reling, lakken	6.475
04 Inpandig - Metalen trap - Metaal - Staal/ metaal met trap leuning - Behandelen metalen trap en leuning	10.527
04 Inpandig - Plafondplaat - Houtwolcementplaat grijsRAL 7010 - Sausen, aanbrengen beschermende laag (grijsRAL 7010)	22.149
04 Inpandig - Postkasten - Aluminium - Vervangen postkasten	6.017
05 Schilderwerk - Schilderwerk (volgens opgave) - Houten delen - Schilderwerk volgens MJOP	157.300

06 Installaties - Afzuigunit, mechanische afzuiging - Mechanische ventilatiebox - Vervangen mechanische ventilator	22.990
06 Installaties - Beveiliging - Brandblussers - Controle brandveiligheid	1.784
06 Installaties - Beveiliging - Brandblussers - Vervangen blusmiddelen	2.594
06 Installaties - Elektra - Groepenkast - Vervangen groepenkast	6.806
06 Installaties - Elektra - Noodverlichting - Vervangen lithium accu's noodverlichting	11
06 Installaties - Elektra - Verlichting (hydrofooruimte, bergingen en gashok) - Vervangen verlichting technische ruimten	1.101
06 Installaties - Elektra - Verlichting binnen - Vervangen elektra armaturen binnenlampen	14.466
06 Installaties - Gasmeter - Gasmeter en leiding - Inspectie gasleidingen/ afpersen	2.269
06 Installaties - Hydrofoor - Hydrofoorpomp - Onderhoud hydrofoorpomp	1.392
06 Installaties - Hydrofoor - Hydrofoorpomp - Vervangen hydrofoorpomp	15.246
06 Installaties - Intercominstallatie - Bellentableau inpandig per appartement - Bellentableau inpandig per appartement	40.983
06 Installaties - Lift - MJOP voor de lift incl regulier onderhoud - MJOP voor de lift incl regulier onderhoud	9.506
06 Installaties - Lift - Renovatie lift - Renovatie periodiek van de liften	138.325
06 Installaties - Luchtkanaal (afzuiging) - Aluminium - Aluminium luchtkanalen - Reinigen luchtkanalen	3.993
06 Installaties - Riolering - Gezamenlijk rioolafvoersysteem - Vervangen gezamenlijk rioolafvoersysteem	32.969
06 Installaties - Waterafvoerkanaal (PVC buis) - PVC / kunststof - Vervangen PVC kanalen	16.976
06 Installaties - Waterleidingsysteem en meter - Watermeter - Onderhoud aan watermeter, afpersen leidingen	7.078
07 Terrein - Terreinafwerkingen - Steen - Algemene post herstellen bestrating	2.928

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

Er zijn enkele houten deuren aan de buitenzijde waarvan de onderzijde door vocht zijn aangetast. Tevens enkele roestige scharnieren van de deuren van de berging, technische ruimten.

Het roesten aan de onderzijde van de metalen delen boven het looppad naar de entree. Aantasting aan de onderzijde van de golfplaten.

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

Er zijn bouwdelen met een teruglopende conditie die voor nader onderzoek of inspectie opnieuw moeten worden beoordeeld. Dit betreft de aansluitingen aan de onderzijde van de dorpels onder de ramen en kozijnen en de golfplaten beplating.

Opmerkingen van de inspecteur

Een Meer Jaren Onderhoudsplan, in de regel afgekort tot MJOP, is een methodiek waarbij de te verwachten onderhoudswerkzaamheden in tijd, geld en omvang zichtbaar worden gemaakt.

Voor een bepaalde periode (meestal 5 of 10 jaar) wordt voor alle onderhoudsgevoelige elementen van een gebouw vastgesteld wanneer, hoe vaak en welke onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn om de staat van onderhoud van dat gebouw op een bepaald gewenst niveau te houden of te krijgen.

E

en MJOP wordt opgesteld aan de hand van de NEN 2767 conditiemeting. Een MJOP is daarom een dynamisch document wat periodiek (elke 2 jaar) dient te worden geactualiseerd. EPW inspecties gaat dan periodiek met de bestuurder(s) het object opnieuw

beoordelen, aangevuld met gerealiseerde onderhoudskosten, om deze informatie te verwerken in het bestaande Meer Jaren Onderhouds Plan zodat deze weer actueel is.

Een onderhoudsplan als dit is geen wetenschap, het blijft een indicatie

voor het te volgen onderhoud en gezond beheer. Voor de indeling is eenzelfde gebouwboom opbouw gebruikt als bestuur wenste, op basis van hun inventarisatielijst. Deze wijkt af van de standaard indeling voor een MJOP.

De vijf woontorens van V.V.E. De Waterappartementen zijn opgetrokken uit beton, gevelsteen, kalkzandsteen, gevelbeplating, houten binnen/ buitenkozijnen en een plat dak met bitumen lagen voorzien van grind. Elk appartement heeft een eigen balkon en een inpandige berging op de begane grond. De gezamenlijke ruimten beschikken over een entree, trappenhuis, liftschaft en ruimten voor technische voorzieningen.

De woontorens dragen de letters W.A.T.E.R. en elke woontoren heeft 18 appartementen.

De bouwtekeningen zijn gebruikt om het oppervlakte te berekenen en ter plaatsen zijn van elk type appartement de buitenwandopeningen in de vorm van ramen en kozijnen ingemeten.

Middels een rondgang langs de appartementen zijn de zichtbare bouwkundige gebreken en aandachtspunten vastgelegd.

Met gebruik van de ontvangen aanduiding voor de aanwezige bouwmaterialen is de nieuwe MJOP opgetuigd.

MJOP klaar! ,..... en nu?





Indien een MJOP gereed is moet deze uiteraard worden goedgekeurd door de Vereniging van Eigenaren. Vervolgens dienen de urgente onderhoudswerkzaamheden voor het komende jaar te worden besproken. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is het raadzaam om een duidelijke technische werkomschrijving op te stellen om eenduidige vergelijkbare offertes te krijgen.

Vriendelijke bouwkundige groet,

Dhr. J.G.C. (Joost) Vis

Overzicht conditiescores




01 Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Dakbedekking bitumen	APP/ Bitumen lagen en grind ballast
 2-Goed	Dakluik	Hout, kunststof
 2-Goed	Dakrand	Aluminium daktrim
 2-Goed	Rookgaskanaal, schoorstenen	Aluminium / kunststof combikap






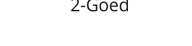
02 Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 3-Redelijk	Balkons	Balustrade metaal
 3-Redelijk	Balkons	Draadglas met stalen kozijnlijst
 4-Matig	Buitendeur	Multisolid garantdeur tentengrijs ral 7010
 4-Matig	Buitendeur (grote berging + afvalhok)	Meranti tentengrijs ral 7010
 2-Goed	Buitendeur (naar woning)	Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028)
 3-Redelijk	Entreedeur	Houten Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010
 2-Goed	Gemetselde muur	Gevelsteen, zwart, code 24bx
 3-Redelijk	Gevelbeplating gegalaniseerd staal	Gegalaniseerd staal, kleur bright silver
 3-Redelijk	Gevelbeplating glas	Glas, 16 mm polycarbonaat BIK kleur Opaal
 3-Redelijk	Kozijnen balkon incl deur	Glas, Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010
 3-Redelijk	Kozijnen entree	Entreekozijnen met glas
 3-Redelijk	Kozijnen terras incl deur (beneden verdieping)	Dubbel glas met Bruynzeel glasdeur, tent grijs ral 7010
 3-Redelijk	Nooddeur	Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010
 3-Redelijk	Raamkozijn benedenverdieping	Dubbel glas, meranti, venstergrijs ral 7040
 3-Redelijk	Raamkozijn incl kiep-/kantelraam	Dubbelglas met kiep-/kantelraam
 3-Redelijk	Raamkozijnen zonder kiep-/kantel raam	Dubbel glas met kozijn


03 Vloer

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Inloopmat entree	Tapijt
 2-Goed	Vloerbedekking berging	Coating antislip
 3-Redelijk	Vloerbedekking linoleum	Linoleum vloerbedekking, geel


04 Inpandig

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Binnendeur naar brandtrap	Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010
 2-Goed	Binnendeur naar grote berging	Merantie, tentgrijs, ral 7010
 2-Goed	Binnendeur naar woning	Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028
 2-Goed	Binnentrap met houten reling, bovenrand	Houten reling
 2-Goed	Metalen trap - Metaal	Staal/ metaal met trap leuning
 2-Goed	Plafondplaat	Houtwolcementplaat grijstint ral 7010





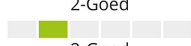



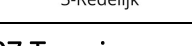
04 Inpandig

	Postkasten	Aluminium
---	------------	-----------


05 Schilderwerk

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Schilderwerk (volgens opgave)	Houten delen

06 Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Afzuigunit, mechanische afzuiging	Mechanische ventilatiebox
	Beveiliging	Brandblussers
	Elektra	Groepenkast
	Elektra	Noodverlichting
	Elektra	Verlichting (hydrofoorroimte, bergingen en gashok)
	Elektra	Verlichting binnen
	Elektra	Verlichting buiten
	Elektra	Verlichting met sensor
	Gasmeter	Gasmeter en leiding
	Hydrofoor	Hydrofoorpomp
	Intercominstallatie	Bellentableau inpandig per appartement
	Lift	MJOP voor de lift incl regulier onderhoud
	Lift	Renovatie lift
	Luchtkanaal (afzuiging) - Aluminium	Aluminium luchtkanalen
	Riolering	Gezamenlijk rioolafvoersysteem
	Waterafvoerkanaal (PVC buis)	PVC / kunststof
	Waterleidingsysteem en meter	Watermeter

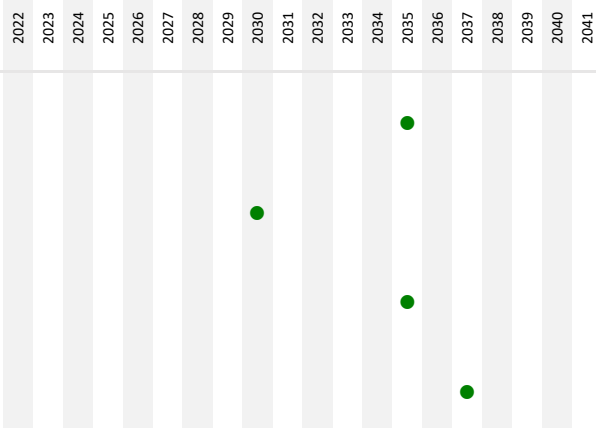
07 Terrein

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Terreinafwerkingen	Steen

Overzicht maatregelen en kosten

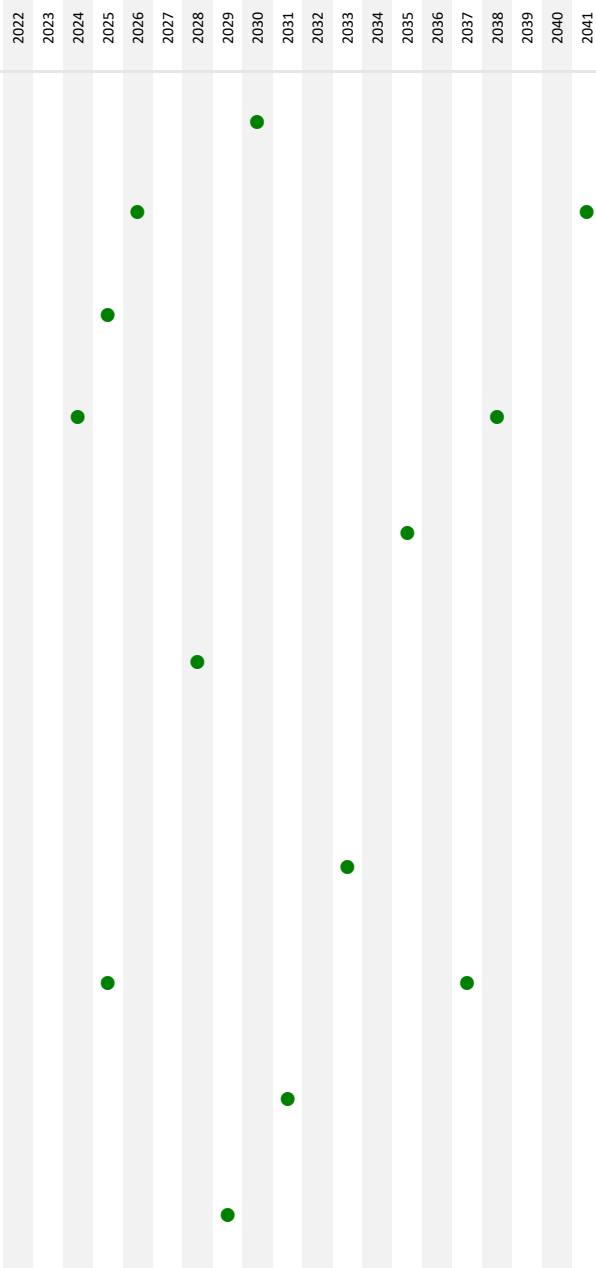
01 Dak

Dakbedekking bitumen	Kosten: € 161.620 (PM)
APP/ Bitumen lagen en grind ballast	Cyclus: 25 jaar
Vervangen app/ bitumen	Start: 2035
Dakluik	Kosten: € 16.640 (PM)
Hout, kunststof	Cyclus: 16 jaar
Vervangen dakluik	Start: 2030
Dakrand	Kosten: € 21.677 (PM)
Aluminium daktrim	Cyclus: 25 jaar
Vervangen aluminium daktrim	Start: 2035
Rookgaskanaal, schoorstenen	Kosten: € 16.575 (PM)
Aluminium / kunststof combikap	Cyclus: 30 jaar
Vervangen combikap	Start: 2037



02 Gevel

Balkons	Kosten: € 22.651 (PM)
Balustrade metaal	Cyclus: 30 jaar
Vervangen afdekplaat balustrade	Start: 2030
Balkons	Kosten: € 15.856
Draadglas met stalen kozijnlijst	Cyclus: 15 jaar
Herstel beglazingsafdichting buiten	Start: 2026
Buitendeur	Kosten: € 7.454 (PM)
Multisolid garantdeur tentengrijs ral 7010	Cyclus: 25 jaar
Vervangen houten deuren naar buiten	Start: 2025
Buitendeur (grote berging + afvalhok)	Kosten: € 7.454 (PM)
Meranti tentengrijs ral 7010	Cyclus: 14 jaar
Vervangen buitendeur	Start: 2024
Buitendeur (naar woning)	Kosten: € 5.870 (PM)
Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028)	Cyclus: 25 jaar
Vervangen deur naar woning (begane grond)	Start: 2035
Entredeur	Kosten: € 5.870 (PM)
Houten Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010	Cyclus: 25 jaar
Vervangen houten deur met glas	Start: 2028
Gemetselede muur	Kosten: € 36.331 (PM)
Gevelsteen, zwart, code 24bx	Cyclus: 45 jaar
Vervangen voegwerk	Start: 2045
Gevelbeplating gegalaniseerd staal	Kosten: € 279.600 (PM)
Gegalaniseerd staal, kleur bright silver	Cyclus: 45 jaar
Vervangen beplating	Start: 2033
Gevelbeplating gegalaniseerd staal	Kosten: € 36.784 (PM)
Gegalaniseerd staal, kleur bright silver	Cyclus: 12 jaar
Aanbrengen beschermende laag	Start: 2025
Gevelbeplating glas	Kosten: € 183.585 (PM)
Glas, 16 mm polycarbonaat BIK kleur Opaal	Cyclus: 37 jaar
Vervangen beglazing	Start: 2031
Kozijnen balkon incl deur	Kosten: € 74.050 (PM)
Glas, Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010	Cyclus: 28 jaar
Vervangen balkondeuren met glas	Start: 2029



02 Gevel

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Kozijnen entree	Kosten: € 22.069 (PM)																				
Entreekozijnen met glas	Cyclus: 30 jaar																				
Vervangen kozijnen entree	Start: 2030																				
Kozijnen terras incl deur (beneden verdieping)	Kosten: € 15.345 (PM)																				
Dubbel glas met Bruynzeel glasdeur, tent grijs ral 7010	Cyclus: 26 jaar																				
Vervangen kozijnen inclusief deur begane grond	Start: 2029																				
Nooddeur	Kosten: € 4.780 (PM)																				
Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010	Cyclus: 25 jaar																				
Vervangen nooddeur	Start: 2028																				
Raamkozijn benedenverdieping	Kosten: € 18.530 (PM)																				
Dubbel glas, meranti, venstergrijs ral 7040	Cyclus: 25 jaar																				
Vervangen hout inclusief beglazing	Start: 2028																				
Raamkozijn incl kiep-/kantelraam	Kosten: € 86.873 (PM)																				
Dubbelglas met kiep-/kantelraam	Cyclus: 40 jaar																				
Vervangen raamkozijnen incl kiep kantel	Start: 2032																				
Raamkozijnen zonder kiep-/kantel raam	Kosten: € 1.435.915 (PM)																				
Dubbel glas met kozijn	Cyclus: 36 jaar																				
Vervangen houten kozijnen met ramen	Start: 2031																				

03 Vloer

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Inloopmat entree	Kosten: € 6.510 (PM)																				
Tapijt	Cyclus: 8 jaar																				
Vervangen inloop mat	Start: 2026																				
Vloerbedekking berging	Kosten: € 16.129 (PM)																				
Coating antislip	Cyclus: 19 jaar																				
Nieuwe anti sliplaag aanbrengen	Start: 2032																				
Vloerbedekking linoleum	Kosten: € 34.389 (PM)																				
Linoleum vloerbedekking, geel	Cyclus: 30 jaar																				
Vervangen linoleum	Start: 2030																				

04 Inpandig

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Binnendeur naar brandtrap	Kosten: € 2.160 (PM)																				
Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010	Cyclus: 33 jaar																				
Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010	Start: 2039																				
Binnendeur naar grote berging	Kosten: € 11.568 (PM)																				
Merantie, tentgrijs, ral 7010	Cyclus: 33 jaar																				
Merantie, tentgrijs, ral 7010	Start: 2039																				
Binnendeur naar woning	Kosten: € 104.096 (PM)																				
Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028	Cyclus: 43 jaar																				
Vervangen entree deuren appartementen	Start: 2044																				
Binnentrap met houten reling, bovenrand	Kosten: € 6.475 (PM)																				
Houten reling	Cyclus: 13 jaar																				
Onderhoud houten reling, lakken	Start: 2029																				
Metalen trap - Metaal	Kosten: € 10.527 (PM)																				
Staal/ metaal met trap leuning	Cyclus: 40 jaar																				
Behandelen metalen trap en leuning	Start: 2042																				

04 Inpandig

Plafondplaat	Kosten: € 22.149 (PM)
Houtwolcementplaat grijstint ral 7010	Cyclus: 24 jaar
Sausen, aanbrengen beschermende laag (grijstint)	Start: 2034
Postkasten	Kosten: € 6.017 (PM)
Aluminium	Cyclus: 40 jaar
Vervangen postkasten	Start: 2042

05 Schilderwerk

Schilderwerk (volgens opgave)	Kosten: € 157.300 (PM)
Houten delen	Cyclus: 7 jaar
Schilderwerk volgens MJOP	Start: 2027

06 Installaties

Afzuigunit, mechanische afzuiging	Kosten: € 22.990 (PM)
Mechanische ventilatiebox	Cyclus: 19 jaar
Vervangen mechanische ventilator	Start: 2031
Beveiliging	Kosten: € 1.784 (PM)
Brandblussers	Cyclus: 2 jaar
Controle brandveiligheid	Start: 2023
Beveiliging	Kosten: € 2.594 (PM)
Brandblussers	Cyclus: 6 jaar
Vervangen blusmiddelen	Start: 2025
Elektra	Kosten: € 6.806 (PM)
Groepenkast	Cyclus: 24 jaar
Vervangen groepenkast	Start: 2034
Elektra	Kosten: € 11 (PM)
Noodverlichting	Cyclus: 2 jaar
Vervangen lithium accu's noodverlichting	Start: 2023
Elektra	Kosten: € 1.101 (PM)
Verlichting (hydrofoorroimte, bergingen en gashok)	Cyclus: 21 jaar
Vervangen verlichting technische ruimten	Start: 2033
Elektra	Kosten: € 14.466 (PM)
Verlichting binnen	Cyclus: 22 jaar
Vervangen elektra armaturen binnenlampen	Start: 2033
Elektra	Kosten: € 11.955
Verlichting buiten	Cyclus: 15 jaar
Vervangen verlichting buiten	Start: 2030
Elektra	Kosten: € 8.069
Verlichting met sensor	Cyclus: 6 jaar
Vervangen sensoren verlichting	Start: 2025
Gasmeter	Kosten: € 2.269 (PM)
Gasmeter en leiding	Cyclus: 10 jaar
Inspectie gasleidingen/ afpersen	Start: 2027
Hydrofoor	Kosten: € 1.392 (PM)
Hydrofoorpomp	Cyclus: 2 jaar
Onderhoud hydrofoorpomp	Start: 2023
Hydrofoor	Kosten: € 15.246 (PM)
Hydrofoorpomp	Cyclus: 20 jaar
Vervangen hydrofoorpomp	Start: 2032

06 Installaties

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Intercominstallatie	Kosten: € 40.983 (PM)																				
Bellentableau inpending per appartement	Cyclus: 16 jaar Start: 2030									●											
Bellentableau inpending per appartement																					
Lift	Kosten: € 9.506 (PM)																				
MJOP voor de lift incl regulier onderhoud	Cyclus: 1 jaar Start: 2023		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MJOP voor de lift incl regulier onderhoud																					
Lift	Kosten: € 138.325 (PM)																				
Renovatie lift	Cyclus: 8 jaar Start: 2026					●								●							
Renovatie periodiek van de liften																					
Luchtkanaal (afzuiging) - Aluminium	Kosten: € 3.993 (PM)																				
Aluminium luchtkanalen	Cyclus: 5 jaar Start: 2025				●					●					●					●	
Reinigen luchtkanalen																					
Riolering	Kosten: € 32.969 (PM)																				
Gezamenlijk rioolafvoersysteem	Cyclus: 30 jaar Start: 2030									●											
Vervangen gezamenlijk rioolafvoersysteem																					
Waterafvoer kanaal (PVC buis)	Kosten: € 16.976 (PM)																				
PVC / kunststof	Cyclus: 26 jaar Start: 2035														●						
Vervangen PVC kanalen																					
Waterleidingsysteem en meter	Kosten: € 7.078 (PM)																				
Watermeter	Cyclus: 10 jaar Start: 2025				●										●						
Onderhoud aan watermeter, afpersen leidingen																					

07 Terrein

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Terreinafwerkingen	Kosten: € 2.928 (PM)																				
Steen	Cyclus: 4 jaar Start: 2024			●				●				●				●				●	
Algemene post herstellen bestrating																					

(PM) geeft aan dat de kosten als 'Pro Memorie' gemarkeerd zijn.

Totale kosten per jaar in euro's

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
0	12.692	19.888	78.665	170.196	172.261	41.613	108.562	195.155	1.665.846
2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
130.682	307.858	340.596	229.907	12.434	78.983	16.959	26.420	16.427	185.848

Inspectie detailgegevens

01 Dak

Dakbedekking bitumen - APP/ Bitumen lagen en grind ballast



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen app/ bitumen
1 Post € 161.620 in 2035 cyclus 25 jaar (**Pro Memorie**)

Dakluik - Hout, kunststof



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen dakluik
1 Post € 16.640 in 2030 cyclus 16 jaar (**Pro Memorie**)

Dakrand - Aluminium daktrim



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen aluminium daktrim
1 Post € 21.677 in 2035 cyclus 25 jaar (**Pro Memorie**)

Rookgaskanaal, schoorstenen - Aluminium / kunststof combikap



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen combikap
1 Post € 16.575 in 2037 cyclus 30 jaar (**Pro Memorie**)

02 Gevel

Balkons - Balustrade metaal



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen afdekplaat balustrade

32 Stuks € 22.651 in 2030 cyclus 30 jaar (Pro Memorie)

Balkons - Draadglas met stalen kozijnlijst



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 8 Stuks

Maatregel

Herstel beglazingsafdichting buiten

32 stuks € 15.856 in 2026 cyclus 15 jaar

Buitendeur - Multisolid garantdeur tentengrijs ral 7010



Waarneembaar Deels
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen houten deuren naar buiten

1 Post € 7.454 in 2025 cyclus 25 jaar (Pro Memorie)

Buitendeur (grote berging + afvalhok) - Meranti tentengrijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen buitendeur

1 Post € 7.454 in 2024 cyclus 14 jaar (Pro Memorie)

Buitendeur (naar woning) - Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen deur naar woning (begane grond)

1 Post € 5.870 in 2035 cyclus 25 jaar (Pro Memorie)

Entredeur - Houten Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen houten deur met glas

1 Post € 5.870 in 2028 cyclus 25 jaar (Pro Memorie)

Gemetselde muur - Gevelsteen, zwart, code 24bx



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen voegwerk
1 Post € 36.331 in 2045 cyclus 45 jaar (**Pro Memorie**)

Gevelbeplating gegalvaniseerd staal - Gegalvaniseerd staal, kleur bright silver

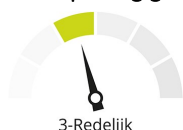


Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 2340 m2

Maatregel Aanbrengen beschermende laag
1 Post € 36.784 in 2025 cyclus 12 jaar (**Pro Memorie**)

Maatregel Vervangen beplating
1 Post € 279.600 in 2033 cyclus 45 jaar (**Pro Memorie**)

Gevelbeplating glas - Glas, 16 mm polycarbonaat BIK kleur Opaal



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1416 m2

Maatregel Vervangen beglazing
1 Post € 183.585 in 2031 cyclus 37 jaar (**Pro Memorie**)

Kozijnen balkon incl deur - Glas, Bruynzeel glasdeur, tentgrijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen balkondeuren met glas
1 Post € 74.050 in 2029 cyclus 28 jaar (**Pro Memorie**)

Kozijnen entree - Entreekozijnen met glas



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen kozijnen entree
1 Post € 22.069 in 2030 cyclus 30 jaar (**Pro Memorie**)

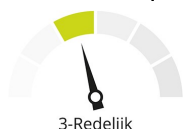
Kozijnen terras incl deur (beneden verdieping) - Dubbel glas met Bruynzeel glasdeur, tent grijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen kozijnen inclusief deur begane grond
1 Post € 15.345 in 2029 cyclus 26 jaar (**Pro Memorie**)

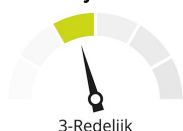
Nooddeur - Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen nooddeur
1 Post € 4.780 in 2028 cyclus 25 jaar (**Pro Memorie**)

Raamkozijn benedenverdieping - Dubbel glas, meranti, venstergrijs ral 7040



3-Redelijk

Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen hout inclusief beglazing

1 Post € 18.530 in 2028 cyclus 25 jaar (**Pro Memorie**)

Raamkozijn incl kiep-/kantelraam - Dubbelglas met kiep-/kantelraam



3-Redelijk

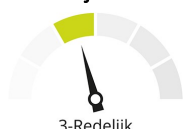
Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen raamkozijnen incl kiep kantel

1 Post € 86.873 in 2032 cyclus 40 jaar (**Pro Memorie**)

Raamkozijnen zonder kiep-/kantel raam - Dubbel glas met kozijn



3-Redelijk

Waarneembaar Deels
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen houten kozijnen met ramen

1 Post € 1.435.915 in 2031 cyclus 36 jaar (**Pro Memorie**)

03 Vloer

Inloopmat entree - Tapijt



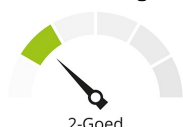
Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen inloop mat

1 Post € 6.510 in 2026 cyclus 8 jaar (**Pro Memorie**)

Vloerbedekking berging - Coating antislip



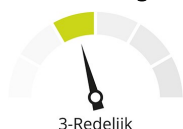
Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Nieuwe anti sliplaag aanbrengen

1 Post € 16.129 in 2032 cyclus 19 jaar (**Pro Memorie**)

Vloerbedekking linoleum - Linoleum vloerbedekking, geel



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen linoleum

1 Post € 34.389 in 2030 cyclus 30 jaar (**Pro Memorie**)

04 Inpandig

Binnendeur naar brandtrap - Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Bruynzeel glasdeur tentgrijs ral 7010
1 Post € 2.160 in 2039 cyclus 33 jaar (**Pro Memorie**)

Binnendeur naar grote berging - Merantie, tentgrijs, ral 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Merantie, tentgrijs, ral 7010
1 Post € 11.568 in 2039 cyclus 33 jaar (**Pro Memorie**)

Binnendeur naar woning - Multisolid garantdeur, meloengeel ral 1028



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen entree deuren appartementen
1 Post € 104.096 in 2044 cyclus 43 jaar (**Pro Memorie**)

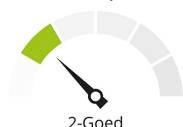
Binnentrap met houten reling, bovenrand - Houten reling



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Onderhoud houten reling, lakken
1 Post € 6.475 in 2029 cyclus 13 jaar (**Pro Memorie**)

Metalen trap - Metaal - Staal/ metaal met trap leuning



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Behandelen metalen trap en leuning
1 Post € 10.527 in 2042 cyclus 40 jaar (**Pro Memorie**)

Plafondplaat - Houtwolcementplaat grijsRAL 7010



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Sausen, aanbrengen beschermende laag (grijsRAL)
1 Post € 22.149 in 2034 cyclus 24 jaar (**Pro Memorie**)

Postkasten - Aluminium



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel	Vervangen postkasten
	5 stuks € 6.017 in 2042 cyclus 40 jaar (Pro Memorie)

05 Schilderwerk

Schilderwerk (volgens opgave) - Houten delen



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Schilderwerk volgens MJOP

1 Post € 157.300 in 2027 cyclus 7 jaar (**Pro Memorie**)

06 Installaties

Afzuigunit, mechanische afzuiging - Mechanische ventilatiebox



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen mechanische ventilator
5 Stuks € 22.990 in 2031 cyclus 19 jaar (**Pro Memorie**)

Beveiliging - Brandblussers



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Controle brandveiligheid
1 Post € 1.784 in 2023 cyclus 2 jaar (**Pro Memorie**)

Maatregel Vervangen blusmiddelen
1 Post € 2.594 in 2025 cyclus 6 jaar (**Pro Memorie**)

Elektra - Groepenkast



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen groepenkast
1 Post € 6.806 in 2034 cyclus 24 jaar (**Pro Memorie**)

Elektra - Noodverlichting



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen lithium accu's noodverlichting
1 Post € 11 in 2023 cyclus 2 jaar (**Pro Memorie**)

Elektra - Verlichting (hydrofoorroimte, bergingen en gashok)



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen verlichting technische ruimten
1 Post € 1.101 in 2033 cyclus 21 jaar (**Pro Memorie**)

Elektra - Verlichting binnen



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen elektra armaturen binnenlampen
1 Post € 14.466 in 2033 cyclus 22 jaar (**Pro Memorie**)

Elektra - Verlichting buiten



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen verlichting buiten

1 Post € 11.955 in 2030 cyclus 15 jaar

Elektra - Verlichting met sensor



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Vervangen sensoren verlichting

1 Post € 8.069 in 2025 cyclus 6 jaar

Gasmeter - Gasmeter en leiding



Waarneembaar Deels
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Inspectie gasleidingen/ afpersen

1 Post € 2.269 in 2027 cyclus 10 jaar (Pro Memorie)

Hydrofoor - Hydrofoorpomp



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Onderhoud hydrofoorpomp

1 Post € 1.392 in 2023 cyclus 2 jaar (Pro Memorie)

Maatregel

Vervangen hydrofoorpomp

1 Post € 15.246 in 2032 cyclus 20 jaar (Pro Memorie)

Intercominstallatie - Bellentableau inpanding per appartement



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Bellentableau inpanding per appartement

1 Post € 40.983 in 2030 cyclus 16 jaar (Pro Memorie)

Lift - MJOP voor de lift incl regulier onderhoud



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

MJOP voor de lift incl regulier onderhoud

1 Post € 9.506 in 2023 cyclus 1 jaar (Pro Memorie)

Lift - Renovatie lift



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Renovatie periodiek van de liften
1 Post € 138.325 in 2026 cyclus 8 jaar (**Pro Memorie**)

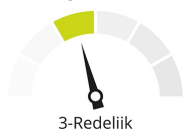
Luchtkanaal (afzuiging) - Aluminium - Aluminium luchtkanalen



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Reinigen luchtkanalen
1 Post € 3.993 in 2025 cyclus 5 jaar (**Pro Memorie**)

Riolering - Gezamenlijk rioolafvoersysteem



Waarneembaar Deels
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen gezamenlijk rioolafvoersysteem
1 Post € 32.969 in 2030 cyclus 30 jaar (**Pro Memorie**)

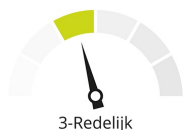
Waterafvoerkanal (PVC buis) - PVC / kunststof



Waarneembaar Deels
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Vervangen PVC kanalen
1 Post € 16.976 in 2035 cyclus 26 jaar (**Pro Memorie**)

Waterleidingsysteem en meter - Watermeter



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel Onderhoud aan watermeter, afpersen leidingen
1 Post € 7.078 in 2025 cyclus 10 jaar (**Pro Memorie**)

07 Terrein

Terreinafwerkingen - Steen



Waarneembaar Geheel
Omvang, eenheid 1 Post

Maatregel

Algemene post herstellen bestrating

1 Post € 2.928 in 2024 cyclus 4 jaar (**Pro Memorie**)

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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 gemoeide zijnde kosten.

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

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

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,
- Herstelactiviteiten, kostenraming en jaar van uitvoering
- Eventueel foto's van gebreken.

En eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken:

- onderzoek naar houtborende insecten,
- onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
- constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
- onderzoek naar betonrot,
- onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

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

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene omschrijvingen beoordeling:

1 = uitstekend; 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.

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. 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. Verder wordt de elektrische installatie visueel beoordeeld. Er worden geen metingen verricht.

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.

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.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. 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 kosten

De ramingen van de herstelkosten en/of onderhoudskosten 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 met als doel

het object 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 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.

Bijlage: algemene voorwaarden

1. ALGEMEEN

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

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

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke 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 herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

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

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

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

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dattekening 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

Rapportnummer: 2021805

- 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. planningen 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, geparafereerd, 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 indenniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor eventuele gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.
- 4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

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

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

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

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

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

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

5. BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

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

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