

# Bouwkundig inspectierapport

**Straat** : Voorbeeldstraat 16

**Postcode** : 3131 SM

**Plaats** : VOORBEELDSTAD

**Woningtype** : Woonhuis/Herenhuis

**Bouwjaar** : 1900

**Datum inspectie** : 1 september 2007

**Rapportnummer** : 072857

**Inspecteur** : De heer B. Lakerveld

**Inspectiebureau** : Bouwkundig Inspectie Centrum

Postbus 821

3800 AV AMERSFOORT

T 033 – 463 82 45

F 033 – 465 33 74

[info@inspectiecentrum.nl](mailto:info@inspectiecentrum.nl)

[www.inspectiecentrum.nl](http://www.inspectiecentrum.nl)

KvK 30194006

# Inhoudsopgave

## 1. Algemene gegevens

- 1.1 Inspectiegegevens
- 1.2 Opdrachtgever
- 1.3 Gegevens van het pand

## 2. Bouwkundige inspectie

- 2.1 Doel bouwkundige inspectie
- 2.2 Het bouwtechnische rapport
- 2.3 Beoordeling van het object
- 2.4 Werkwijze
- 2.5 Raming van kosten
  - 2.5.1 Informatieplicht verkopers
  - 2.5.2 Onderzoeksplicht kopers

## 3. Technische staat

- 3.1 Toelichting

## 4. Rapportage

## 5. Samenvatting herstelkosten

## 6. Algemene toelichting (hoofd)elementen

- 6.1 Fundering/Onderbouw
- 6.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking
- 6.3 Dakconstructie/uitrusting/afwerking
- 6.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting
- 6.5 Installaties

## NHG-Rapportage

## Algemene voorwaarden Bouwkundig Inspectie Centrum

# 1. Algemene gegevens

## 1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie	: Pluskeuring met NHG
Rapportnummer	: 052857
Inspecteur	: De heer B. Lakersveld
Datum aanvraag	: 30 augustus 2007
Datum inspectie	: 1 september 2007
Aanwezig bij de inspectie	: Makelaar Bewoner
Weersgesteldheid tijdens bouwkundige inspectie	: Goede weersomstandigheden
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	: Nee

## 1.2 Opdrachtgever

Naam	: Dhr. J. Jansen
Adres	: Straatweg 34
Postcode	: 1134 TS
Woonplaats	: Lensen
Telefoonnummer	: 06 – 12 34 56 78
Fax	:
E-Mail	: <a href="mailto:voorbeeld@voorbeeld.nl">voorbeeld@voorbeeld.nl</a>

## 1.3 Gegevens van het pand

Woningtype	: Woonhuis/Herenhuis
Adres	: Voorbeeldstraat 16
Postcode	: 3131 SM
Woonplaats	: VOORBEELDSTAD
Bouwjaar	: 1900
Bewoond	: Nee
Verbouwingsjaar	: N.V.T.
Gebruik	: woning
Aantal bouwlagen	: 2
Bruto inhoud in m <sup>3</sup>	: Inhoud 251 - 500 kubieke meter

## 2. Bouwkundige inspectie

### 2.1 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 en vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen 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 m.b.t 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.

### 2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.;
  - 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.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

## 2.3 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. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

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.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over 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.

## 2.4 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 c.q. gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeeltes 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.

## 2.5 Raming van 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.

### 2.5.1 Informatieplicht verkopers

Conform 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 van Bouwkundig Inspectie Centrum is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

### **2.5.2 Onderzoeksplicht kopers**

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten.

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 inspectiebureau's geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

## 3. Technische staat

### 3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- b. De onderhoudstoestand van de woning en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

<b>Waardering</b>	<b>Omschrijving</b>
Uitstekend	Het element verkeert in nieuwstaat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

## 4. Rapportage


### Fundering

Fundering								
Waardering:	Goed							
Waarneembaar:	Deels							
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering							
Advies:								
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>0,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	<i>Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond.</i>							

### Onderbouw

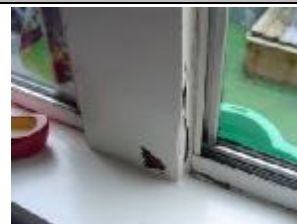
Kelder (geen woonbestemming)								
Waardering:	Redelijk							
Waarneembaar:	Deels							
Gebrek:	Vochtdoorslag							
Advies:	Aanbrengen renovatie rooster							
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>270,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>270,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>270,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	Er is iets vochtdoorslag geconstateerd aan de kelderwanden, echter niet ernstig. Geadviseerd wordt de kelder beter te ventileren. <i>Met name bij oudere kelders is het niet ongewoon dat in bepaalde jaargetijden er enige vochtdoorslag optreedt. Geadviseerd wordt het goed te ventileren.</i>							

### Gevelconstructie

Metselwerk								
Waardering:	Redelijk							
Waarneembaar:	Geheel							
Gebrek:	Scheurvorming							
Advies:	Dichtzetten scheuren							
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>183,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>183,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>183,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	Het metselwerk van de voorgevel is in goede staat. De achtergevel is afgewerkt met pleisterwerk en is slechts deels inspecteerbaar. Echter zijn er wel enige zettingscheuren geconstateerd, welke vermoedelijk gestabiliseerd zijn. Geadviseerd wordt bij vervanging van het pleisterwerk van de achtergevel de scheuren dicht te zetten. <i>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.</i>							

## Geveluitrusting

<b>Buitenkozijnen - hout (excl. H&amp;S)</b>		
Waardering:	Matig	
Waarneembaar:	Geheel	
Gebrek:	Houtrotaantasting	
Advies:	Vervangen inclusief afwerking	
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>5.850,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	<p>De houten kozijnen en ramen van de woning zijn aangetast door houtrot en dienen vervangen en/of hersteld te worden.</p> <p>Achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het houten stelkozijn in de achtergevel is in ernstige mate aangetast door houtrot en dient vervangen te worden. De aluminium kozijnen in de houten stelkozijnen zijn economisch afgeschreven. Geadviseerd wordt de aluminium kozijnen te vervangen tijdens het vervangen van het stelkozijn.</li><li>- het houten kozijn van de keuken naar het dakterras is aangetast door houtrot en dient vervangen te worden.</li><li>- het houten kozijn in de woonkamer vertoont diverse rotte verbindingen, geadviseerd wordt om het kozijn in zijn geheel te vervangen.</li></ul> <p>Voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diverse kozijnen zijn aangetast door houtrot. Geadviseerd wordt de kozijnen na te lopen en waar nodig lokaal te herstellen.</li></ul> <p><i>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.</i></p>	



<b>Buitenramen - hout (excl. H&amp;S)</b>		
Waardering:	Redelijk	
Waarneembaar:	Geheel	
Gebrek:	Houtrotaantasting	
Advies:	Elders opgenomen	
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	Elders opgenomen, zie: "Buitenkozijnen - hout".	



<b>Buitenkozijnen - aluminium (excl. H&amp;S)</b>		
Waardering:	Slecht	
Waarneembaar:	Geheel	
Gebrek:	Gebreken aan koudebrug onderbreking	
Advies:	Elders opgenomen	
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	<p>De aluminium kozijnen zijn verouderd en niet voorzien van koudebrug onderbrekingen. Geadviseerd wordt deze te vervangen bij herstelwerkzaamheden aan de houten stelkozijnen. Zie ook: "Buitenkozijnen - hout".</p>	



### Buitendeuren - hout (excl. H&S)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Open hoekverbindingen/naden  
Advies: Herstellen naadvorming



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 500,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: De deuren zijn in het verleden meerdere malen gerepareerd aan scheur- en naadvorming. Hoewel een aantal deuren op dit moment nog naadvorming vertonen en economisch afgeschreven zijn, adviseren wij de deuren te herstellen om de authentieke waarde van het pand te handhaven.

### Hang- en sluitwerk deuren

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Verouderd  
Advies: Vervangen hang- en sluitwerk

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 600,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen is verouderd en plaatselijk niet aanwezig. Geadviseerd wordt om het hang- en sluitwerk te vervangen tijdens het nalopen en/of vervangen van de buitenkozijnen.

### Hang- en sluitwerk ramen

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Verouderd  
Advies: Elders opgenomen

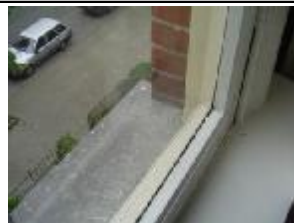


Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Elders opgenomen, zie: "hang- en sluitwerk - deuren".

### Beglazing; enkel/isolerend

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Economisch afgeschreven, geen gebreken  
Advies: Vervangen



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: De beglazing van de woning is in enkelglas uitgevoerd. Geadviseerd wordt de beglazing, uit praktisch en economisch oogpunt, te vervangen tijdens het vervangen van de kozijnen. De kosten hiervoor zijn elders opgenomen, zie: "Buitenkozijnen - hout".

*In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties).*

### Balkon - uitrusting (borstwering)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Schade/aantasting hout (houtrot/verwering)  
Advies: Vervangen/aanpassen



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 1.200,00

Opmerking inspecteur: Het hekwerk van het balkon en dakterras is verouderd en op diverse plaatsen licht aangetast door houtrot. Geadviseerd wordt het hekwerk op termijn te vervangen.

### Lekdorpels - steen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur:

### Lood- en zinkwerken

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Het gevellood is in goede staat, echter is het loodwerk t.p.v. het balkon niet volledig inspecteerbaar.

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

## Gevelafwerking

### Beplating/betimmering

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: De beplating/betimmering van de gevel is in goede staat, echter dienen deze opnieuw geschilderd te worden. Zie hiervoor: "Schilderwerk - dekkend systeem".

<b>Pleisterwerk</b>							
Waardering:	Redelijk						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Scheurvorming/beschadiging						
Advies:							
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>750,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>750,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>750,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	Het pleisterwerk van de achtergevel vertoont plaatselijk losse delen en scheuren. Geadviseerd wordt het pleisterwerk na te lopen en de beschadigde delen lokaal te herstellen.						



<b>Voegwerk</b>							
Waardering:	Goed						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd						
Advies:							
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	Het voegwerk van de voorgevel is in goede staat. De achtergevel is afgewerkt met pleisterwerk. <i>Uitgesloten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.</i>						

<b>Schilderwerk - dekkend systeem</b>							
Waardering:	Matig						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Kale delen/afbladdering						
Advies:	Aanbrengen vervangend systeem						
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	Het schilderwerk van de houten gevelelementen is in een matige staat van onderhoud. Geadviseerd wordt het schilderwerk te vervangen. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. <i>Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.</i>						

<b>Schilderwerk - muurverf</b>							
Waardering:	Redelijk						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Kale delen/afbladdering						
Advies:	Aanbrengen vervangend systeem						
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	Omdat het pleisterwerk van de achtergevel lokaal hersteld moet worden, adviseren wij ook de muurverf te vervangen. <i>Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.</i>						

## Dakconstructie

### Dakconstructie plat - hout

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: In dakconstructies van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.

## Dakuitrusting

### Hemelwaterafvoer

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Einde theoretische levensduur  
Advies: Vervangen hemelwaterafvoer

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 425,00



Opmerking inspecteur: De hemelwaterafvoeren zijn economisch afgeschreven en dienen te worden vervangen. Geadviseerd wordt de hemelwaterafvoeren regelmatig te controleren op verontreinigingen, en wanneer noodzakelijk deze te reinigen om verstoppingen te voorkomen.

*Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering.*

### Schoorsteen buitendaks (exclusief binnenbekleding)

Waardering: Niet inspecteerbaar  
Waarneembaar: Niet  
Gebrek:  
Advies:

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Doordat het dak niet toegankelijk is, is er geen beoordeling te geven over eventuele schoorstenen en de bijbehorende uitrusting (loodwerk).

*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.*

<b>Boeiboorden</b>		
Waardering:	Matig	
Waarneembaar:	Geheel	
Gebrek:	Delaminatie/houtrot	
Advies:	Vervangen boeiboorden	
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>840,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	<p>De boeiboorden zijn verouderd en vertonen delaminatie. Geadviseerd wordt de boeiboorden te vervangen.</p> <p><i>Volgens de voorschriften van de leverancier mag multiplex niet in verstek worden aangebracht. Tevens dienen kopse kanten bereikbaar te zijn voor schilderonderhoud.</i></p>	



<b>Schoorsteen benedendaks</b>		
Waardering:	Goed	
Waarneembaar:	Deels	
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd	
Advies:		
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	<p><i>Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.</i></p>	

## **Dakafwerking**

<b>Dakbedekking plat - bitumen (exclusief lood)</b>		
Waardering:	Goed	
Waarneembaar:	Geheel	
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd	
Advies:		
Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ <b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
Opmerking inspecteur:	<p>Hoewel de bitumineuze dakbedekking niet inspecteerbaar is geweest tijdens de inspectie, zijn er geen visuele aanleidingen geconstateerd welke zouden kunnen duiden op eventuele gebreken.</p> <p><i>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.</i></p>	

### Schilderwerk - dekkend systeem

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Kale delen/afbladdering  
Advies: Aanbrengen vervangend systeem



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Het schilderwerk van de boeiboorden vertoont kale delen en afbladdering. Geadviseerd wordt het schilderwerk van de boeiboorden gelijktijdig te vervangen bij vervanging van de boeiboorden. Omdat schilderwerk tot regulier onderhoud behoort, zijn hiervoor geen kosten opgenomen. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt.

*Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.*

### Interieurconstructie

#### Begane grondvloer - hout

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Opgemerkt dient te worden dat alleen de houtenvloer t.p.v. de hal/beganegrond inspecteerbaar is geweest. In houten vloeren van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.

*De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels.*

#### Verdiepingsvloeren - hout

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur:

<b>Wanden - dragend</b>							
Waardering:	Goed						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd						
Advies:							
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	<p><i>Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.</i></p>						

<b>Wanden - niet dragend</b>							
Waardering:	Goed						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd						
Advies:							
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:							

## ***Interieuruitrusting***


<b>Trappen</b>							
Waardering:	Matig						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Niet professioneel uitgevoerd						
Advies:	Vervangen inclusief afwerking						
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>250,00</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>250,00</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>250,00</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	De trappen binnenshuis vertonen geen gebreken, echter is de trap naar de kelder verouderd. Geadviseerd wordt de keldertrap te vervangen.						



<b>Keukenblok</b>							
Waardering:	Redelijk						
Waarneembaar:	Geheel						
Gebrek:	Gedateerde uitvoering						
Advies:	Vervangen afhankelijk van de wens van de koper						
Herstelkosten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>direct</th> <th>op termijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€</td> <td><b>0,00 P.M.</b></td> <td>€ <b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		direct	op termijn	€	<b>0,00 P.M.</b>	€ <b>0,00</b>
	direct	op termijn					
€	<b>0,00 P.M.</b>	€ <b>0,00</b>					
Opmerking inspecteur:	Het keukenblok is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. In het rapport zijn hiervoor pro memorie kosten (PM) opgenomen: de vervangingskosten hangen sterk af van kwaliteit, uitvoering en persoonlijke voorkeur.						



<b>Sanitair</b>						
Waardering:	Goed					
Waarneembaar:	Geheel					
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd					
Advies:						
Herstelkosten:	<table border="1"> <tr> <td>direct</td> <td>op termijn</td> </tr> <tr> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> </tr> </table>	direct	op termijn	€ 0,00	€ 0,00	
direct	op termijn					
€ 0,00	€ 0,00					
Opmerking inspecteur:						




<b>Binnendeurkozijnen</b>						
Waardering:	Goed					
Waarneembaar:	Geheel					
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd					
Advies:						
Herstelkosten:	<table border="1"> <tr> <td>direct</td> <td>op termijn</td> </tr> <tr> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> </tr> </table>	direct	op termijn	€ 0,00	€ 0,00	
direct	op termijn					
€ 0,00	€ 0,00					
Opmerking inspecteur:						

<b>Binnendeuren</b>						
Waardering:	Goed					
Waarneembaar:	Geheel					
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd					
Advies:						
Herstelkosten:	<table border="1"> <tr> <td>direct</td> <td>op termijn</td> </tr> <tr> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> </tr> </table>	direct	op termijn	€ 0,00	€ 0,00	
direct	op termijn					
€ 0,00	€ 0,00					
Opmerking inspecteur:						

## Interieurafwerking

<b>Plafonds - algemeen</b>						
Waardering:	Goed					
Waarneembaar:	Geheel					
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd					
Advies:						
Herstelkosten:	<table border="1"> <tr> <td>direct</td> <td>op termijn</td> </tr> <tr> <td>€ 0,00</td> <td>€ 0,00</td> </tr> </table>	direct	op termijn	€ 0,00	€ 0,00	
direct	op termijn					
€ 0,00	€ 0,00					
Opmerking inspecteur:	<p>Er zijn geen ernstige gebreken geconstateerd m.b.t. de plafonduafwerkingen. Echter dient opgemerkt te worden dat plaatselijk het plafond is afgewerkt met kunststof schroten. Geadviseerd wordt de kunststof schroten, uit oogpunt van brandveiligheid, te vervangen.</p>					



### Wandafwerking - tegelwerk

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	direct	op termijn
Herstelkosten: €	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>

Opmerking inspecteur:

### Wandafwerking - algemeen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	direct	op termijn
Herstelkosten: €	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>

Opmerking inspecteur:

## Waterinstallatie

### Zichtbare waterleidingen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	direct	op termijn
Herstelkosten: €	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>

Opmerking inspecteur: Materiaal aanvoerleidingen: koper.

### Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:


	direct	op termijn
Herstelkosten: €	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>

Opmerking inspecteur: Materiaal afvoerleidingen: PVC.


*De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.*



## Gasinstallatie

Zichtbare gasleidingen								
Waardering:	Goed							
Waarneembaar:	Geheel							
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd							
Advies:								
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>0,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	<p>Geadviseerd wordt, gelet op de leeftijd van de woning en de gevoeligheid voor corrosie van het aanwezige leidingwerk, uit veiligheidsoverwegingen de gasinstallatie door een erkend installateur te laten inspecteren op eventuele gebreken.</p> <p><i>Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.</i></p>							

## Elektra-installatie

Groepenkast (minimaal 4 groepen)								
Waardering:	Goed							
Waarneembaar:	Geheel							
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd							
Advies:								
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>0,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	<p>Aantal groepen: 4.</p> <p><i>Zekeringen zijn niet op werking getest + aarding is niet doorgemeten. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Kosten hiervoor zijn niet in deze rapportage opgenomen. De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.</i></p>							

Bedrading								
Waardering:	Goed							
Waarneembaar:	Deels							
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd							
Advies:								
Herstelkosten:	<table border="1"><tr><td></td><td>direct</td><td>op termijn</td></tr><tr><td>€</td><td><b>0,00</b></td><td>€ <b>0,00</b></td></tr></table>		direct	op termijn	€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>	
	direct	op termijn						
€	<b>0,00</b>	€ <b>0,00</b>						
Opmerking inspecteur:	<p>Voor zover zichtbaar bestaat de elektrische bedrading uit kunststof ommanteling. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er nog met canvas omwikkelde elektriciteitsdraden aanwezig zijn. Nader onderzoek wordt aanbevolen.</p> <p><i>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.</i></p>							

### Zichtbare elektrische leidingen (kunststof)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Stalen elektrabuizen waargenomen  
Advies: Vervangen elektrabuizen



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 600,00

Opmerking inspecteur: De elektra leidingen zijn gedeeltelijk vernieuwd, echter zijn er op diverse plekken stalen elektrabuizen waargenomen. Geadviseerd wordt de elektraleidingen na te lopen en de stalen buizen te vervangen voor kunststof elektrabuizen. Doordat de omvang niet te bepalen is, is het opgenomen bedrag een stelpost.  
*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.*

### Aardlekschakelaar

Waardering:  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Aardlekschakelaar ontbreekt  
Advies: Aanbrengen aardlekschakelaar

Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 320,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: De aardlekschakelaar ontbreekt. Geadviseerd wordt deze aan te brengen uit veiligheidsoverwegingen.  
*Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt wordt geadviseerd deze aan te laten brengen (± € 320). De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm*

## Verwarmingsinstallatie

### CV-ketel

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd  
Advies:



Herstelkosten:	direct	op termijn
	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur: Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja  
Merk: AGPO  
Type: Domina  
Onderhoudscontract: Nee  
Hoedanigheid: Eigendom  
Geadviseerd wordt de cv-installatie periodiek te laten onderhouden. Goed onderhouden en juist afgesteld apparaat verhoogt de levensduur, bespaart energie en is goed voor het milieu.  
*De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Opmerking: geen controle van vloerverwarming.*

### Zichtbare CV leidingen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	direct	op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00



Opmerking inspecteur: Geadviseerd wordt het leidingwerk bij het jaarlijks onderhoud te controleren op eventuele gebreken.

### Radiatoren en kranen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	direct	op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Opmerking inspecteur:

## 5. Samenvatting herstellkosten

<b>Fundering</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Onderbouw</b>	Herstellkosten direct in €	<b>270,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Gevelconstructie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>183,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Geveluitrusting</b>	Herstellkosten direct in €	<b>6.950,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>1.200,00</b>
<b>Gevelafwerking</b>	Herstellkosten direct in €	<b>750,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Dakconstructie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Dakuitrusting</b>	Herstellkosten direct in €	<b>840,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>425,00</b>
<b>Dakafwerking</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Interieurconstructie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Interieuruitrusting</b>	Herstellkosten direct in €	<b>250,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Interieurafwerking</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Waterinstallatie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Gasinstallatie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>Elektra-installatie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>320,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>600,00</b>
<b>Verwarmingsinstallatie</b>	Herstellkosten direct in €	<b>0,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>0,00</b>
<b>TOTAAL</b>	Herstellkosten direct in €	<b>9.413,00</b>
	Herstellkosten op termijn in €	<b>2.225,00</b>

## 6. Algemene toelichting (hoofd)elementen

### 6.1 Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het (funderingsprobleem) kunnen herstel mogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden b.v. scheurwijdtes gemeten, gipspleisters geplaatst of delen van de fundering ontgraven.

Herstel mogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden soort fundering, palen rechtstandig onder muren, kespen, plaatfundering, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen).

Inspecties in kruipruimtes of kelders zijn van belang om de staat van vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, bemaling van de ondergrond of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar de ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling?

Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht: door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of waterdichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.

Vocht in kruipruimtes kan worden veroorzaakt door optrekkend vocht vanuit de ondergrond, door lekkages van leidingen, door te beperkte ventilatie of te poreuze fundering. Mogelijke oplossingen zijn het injecteren, het versterkt ventileren of het aanbrengen van een bodemafluiting (folie, schuimbeton).

### 6.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Controle van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering).

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering.

Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting.

Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 15 jaar).

Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten).

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schilderssystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar;
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar;
- Nieuw schildersysteem, elke 10 tot 15 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen.

Isolatieglas wordt economisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de volgende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens).

Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit.

### **6.3 Dakconstructie/uitrusting/afwerking**

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing).

Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages).

Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten.

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

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detailering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat.

Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat).

### **6.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting**

Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn rondom het kruipluik (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders, aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde.

Wanden, zowel dragend als niet-dragend, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het interieur. Met name van belang is de functionele beoordeling van keuken en sanitair. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het keukenblok is door vocht gezwollen, het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting).

Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. schilderwerk en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Soms kan het zinvol zijn hiervoor een indicatie of bandbreedte aan te geven.

## 6.5 Installaties

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. Loden leidingen kunnen m.n. in tussenruimtes van vloeren leiden tot niet direct zichtbare schades: door doorbuiging en scheurvorming kan lekkage ontstaan. Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken.

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.).

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

Er wordt geen toetsing uitgevoerd 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.

Voor gietijzeren of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de 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. Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

Loden aan- en afvoerbuizen (water, riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. Met name 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.

Economische afschrijving vindt plaats m.n. voor de CV: na 15 jaar dient een gemiddelde Cv-ketel te worden vervangen. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, dus exclusief de leidingen en radiatoren.

Verwarmingsinstallaties zoals CV, gevelkachels en open haarden en rookkanalen worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Eventuele capaciteitscontroles van ketels en of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur. Van belang is ook de economische veroudering. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving. Voor gas, en waterleidingen kan het nutsbedrijf een controle uitvoeren op lekkage en capaciteit. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.

De elektrische installatie wordt gecontroleerd op aanwezigheid van een aardlekschakelaar, het aantal groepen en bedrading. De aardlekschakelaar of stoppen worden niet op hun werking getest en de aarding niet gemeten. Hoewel een aardlekschakelaar niet overal verplicht is, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen. De bedrading is veelal beperkt inspecteerbaar: ter plaatse van lampen, bij plafonds of door, in kelder of op zolder, een stopcontact open te schroeven. Toch kunnen niet alle onderdelen worden geïnspecteerd. Stalen buizen onder een vloer met canvasbedrading zijn niet zichtbaar. Laat bij twijfel het nutsbedrijf controleren.

# Bouwkundig rapport betreffende Nationale Hypotheek Garantie

## ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

<b>Aanvrager</b>	
Dhr. J. Jansen	
Straatweg 34 1134 TS LENSEN	
<b>Woning</b>	
Adres	Voorbeeldstraat 16 3131 SM VOORBEELDSTAD
Woningtype	Woonhuis/Herenhuis
Bouwjaar	1900

<b>Keuringinstantie</b>	
Bedrijf	Bouwkundig Inspectie Centrum
Adres	Snelliuspad 23b 3817 TN Amersfoort
Telefoon	(033) 465 67 62
Fax	(033) 462 70 75
Inspecteur	De heer B. Lakerveld
Keuringsdatum	1 september 2005
Inshr.nr. KVK	30194006
Ingeschreven als:	Bouwkundig (advies) bureau
<b>Verantwoording</b>	
Datum inspectie	1 september 2005
Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
(handtekening inspecteur)	

## KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE

	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
Totaal algemene bouwdelen	960,00	1.025,00
Totaal algemene bouwlagen woning	8.453,00	1.200,00
Totaal woning	9.413,00	2.225,00

## TOELICHTING INSPECTEUR

Op verzoek van de koper is gekeken naar de mogelijkheden voor het verwijderen van een wand tussen de keuken en de achterliggende kamer.

Het betreft hier een dragende wand. Verwijdering van deze wand is mogelijk, mits de bovenliggende constructie juist ondersteut wordt. Het goed ondersteunen is belangrijk, indien dit niet gebeurt zou de bovenliggende constructie kunnen zakken. Een zakking van 0,5 centimeter kan als gevolg hebben dat de binnendeuren gaan klemmen. De constructie dient opgevangen te worden door een stalen ligger. Een HE180A zou op het eerste gezicht ruim voldoende moeten zijn, echter moet dit, middels een berekening, aangetoond worden door een constructeur. De kosten voor de muurdoorbreking wordt geschat op € 6500,- (excl. berekening). Geadviseerd wordt om het werk door een goed aangeschreven lokale aannemer te laten uitvoeren, welke ook behulpzaam zou kunnen zijn bij het zoeken naar een geschikte constructeur.

## KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN

Code	Gebrek en locatie	Actie	K.v. %	Directe kosten	Lange termijn kosten
A.0	Fundering Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering		0	0,00	0,00
A.1	Kelder (geen woonbestemming) Vochtdoorslag	N	100	270,00	0,00
A.3	Dakconstructie plat - hout Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
A.3	Hemelwaterafvoer Einde theoretische levensduur	V	100	0,00	425,00
A.3.2	Schoorsteen buitendaks (exclusief binnenbekleding) Niet of nauwelijks inspecteerbaar		0	0,00	0,00
A.3	Boeiboorden Delaminatie/houtrot	V	100	840,00	0,00
A.3.2	Schoorsteen benedendaks Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
A.3.1	Dakbedekking plat - bitumen (exclusief lood) Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
A.6	Zichtbare elektrische leidingen (kunststof) Stalen elektrabuizen waargenomen	V	100	0,00	600,00

## KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN

Code	Gebrek en locatie	Actie	K.v.d.	Directe kosten	Lange termijn kosten
B.1.2	Metselwerk Scheurvorming	H	100	183,00	0,00
B.2.1	Buitenkozijnen - hout (excl. H&S) Houtrotaantasting	V	100	5.850,00	0,00
B.2.1	Buitenramen - hout (excl. H&S) Houtrotaantasting	V	100	0,00	0,00
B.2.1	Buitenkozijnen - aluminium (excl. H&S) Einde theoretische levensduur	V	100	0,00	0,00
B.2.1	Buitendeuren - hout (excl. H&S) Open hoekverbindingen/naden	H	100	500,00	0,00
B.1.2	Hang- en sluitwerk deuren Verouderd	V	100	600,00	0,00
B.1.2	Hang- en sluitwerk ramen Verouderd	V	100	0,00	0,00
B.2.1	Beglazing; enkel/isolerend Economisch afgeschreven, geen gebreken	V	100	0,00	0,00
B.6	Balkon - uitrusting (borstwering) Schade/aantasting hout (houtrot/verwerking)	V	100	0,00	1.200,00
B.1.2	Lekdorpels - steen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.1.2	Lood- en zinkwerken Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.1.2	Beplating/betimmering Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.1.2	Pleisterwerk Scheurvorming/beschadiging	H	100	750,00	0,00
B.1.2	Voegwerk Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.2.2	Schilderwerk - dekkend systeem Kale delen/afbladdering	V	100	0,00	0,00
B.2.2	Schilderwerk - muurverf Kale delen/afbladdering	V	100	0,00	0,00
B.2.2	Schilderwerk - dekkend systeem Kale delen/afbladdering	V	100	0,00	0,00
B.3	Begane grondvloer - hout Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.3	Verdiepingsvloeren - hout Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Wanden - dragend Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Wanden - niet dragend Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Trappen Niet professioneel uitgevoerd	V	100	250,00	0,00
B.6	Keukenblok Gedateerde uitvoering	V	0	0,00	0,00
B.4	Sanitair Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00

B.6	Binnendeurkozijnen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Binnendeuren Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Plafonds - algemeen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Wandafwerking - tegelwerk Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Wandafwerking - algemeen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Zichtbare waterleidingen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Zichtbare gasleidingen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Groepenkast (minimaal 4 groepen) Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Bedrading Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Aardlekschakelaar Aardlekschakelaar ontbreekt	N	100	320,00	0,00
B.6	CV-ketel Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.6	Zichtbare CV leidingen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00
B.4	Radiatoren en kranen Geen gebreken geconstateerd		0	0,00	0,00

## Toelichting van de technische staat

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

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

## Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	<b>FUNDERING</b> Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	<b>KRUIPRUIMTE</b> Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	<b>PORTIEK/GALERIJ</b> Aangetaste betonplaten en late er herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesloten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	<b>DAK</b> Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	<b>DAKBEDEKKING</b> Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	<b>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</b> Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	<b>BRANDVEILIGHEID</b> Tempox verwijderen	
A.5	<b>ONGEDIERTE/ZWAM</b> Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opge maakt rapport.	

**Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)**

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	<b>BETONWERK GEVELS</b> Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	<b>METSELWERK / GEVELS</b> Optrekkend vocht bestrijden. Gevolg schade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. <b>Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.</b>	§ 3.6.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2
B.1.3	<b>METALEN CONSTRUCTIEDELEN</b> In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Eerstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	<b>KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN</b> Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakcapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.2.2	<b>SCHILDERWERK BUITEN</b> Bij bestaand houtwerk loszittende of ondoordelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroosting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van verzinkt staal walshuid/roestuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	<b>VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN</b> Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	<b>SANITAIR</b> Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	<b>VENTILATIE/VOCHT</b> Bij inwendige keukens, badkamers en wo's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2

## Toelichting bij het Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie

### Inleiding

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

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

### Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen van het Model-Bouwkundig Rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

### Kostenindicaties

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

### Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

## Algemene Voorwaarden

### 1. ALGEMEEN

- 1.1 Bouwkundig Inspectiecentrum. (hierna te noemen: "BIC") neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.
- 1.2 Op alle aan BIC verstrekte opdrachten en de met BIC gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van BIC. 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.
- 1.3 Bij opdrachtverstrekking aan BIC bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.2 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 BIC hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. BIC zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van BIC ([www.inspectiecentrum.nl](http://www.inspectiecentrum.nl)).

### 2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIESWERKZAAMHEDEN 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. BIC zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. BIC geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 2.3 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren worden aan BIC verstrekt middels een standaard faxformulier of Internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuringen inclusief de door verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en ondertekenen inlichtingenformulier van BIC of anderszinds verkregen informatie over al gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van BIC ([www.inspectiecentrum.nl](http://www.inspectiecentrum.nl)).
- 2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan BIC overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan BIC heeft overhandigd, zal BIC geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaardt.
- 2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door BIC 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 BIC 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. Indien door BIC, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft BIC het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.
- 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 BIC. 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 BIC, 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 BIC.
- 2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
- 2.10 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
- 2.11 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 BIC, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
- 2.12 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door BIC, behoudt BIC zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.
- 2.13 Indien een inspectie, wegens onder artikel 2.12 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolginspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolginspectie zal door BIC worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 2.14 Indien door BIC inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt BIC zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 2.15 De objecten worden door BIC, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.
- 2.16 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport, waarvan opdrachtgever uitsluitend een digitaal exemplaar ontvangt. Op verzoek van de opdrachtgever kan tegen een meerprijs de papieren versie van het rapport worden toegestuurd.
- 2.17 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging.
- 2.18 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.
- 2.19 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door BIC aangebracht.
- 2.20 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij BIC en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. BIC 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.
- 2.21 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door BIC opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan BIC door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan BIC kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. BIC 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.
- 2.22 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.
- 2.23 De rapporten worden elektronisch aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

### 3. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 3.1 De door BIC 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.
- 3.2 BIC 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 C.B.S. 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 de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart BIC tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard ook ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van BIC.

- 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 BIC 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 BIC 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 Bij het niet binnen de afgesproken tijd komen opdagen en/of niet aanwezig zijn van de bewoner, opdrachtgever, diens vertegenwoordiger of de verkoper ongeacht welke reden, worden de kosten gefactureerd aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger.
- 3.7 Indien BIC niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.8 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in de artikelen 3.5, 3.6 en 3.7 dient dit onverwijld 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 BIC worden gemeld.
- 3.9 Alle door BIC 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 BIC 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.
- 3.10 De opdrachtgever voorziet BIC van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.
- 3.11 De factuur kan elektronisch worden aangeleverd.
- 3.12 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. BIC 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 BIC, 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 BIC 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 BIC 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. BIC behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van BIC komt, geldt een eigen risico van € 500,00
- 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 indemiteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien BIC 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 BIC uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q een garantieverzekering, resp. een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.9 BIC is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van BIC behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 BIC is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 BIC 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 BIC niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig c.q onjuist verricht, dan zullen aanvullende c.q correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens BIC 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 BIC 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 BIC gesloten overeenkomsten en op alle aan BIC verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 BIC is tegenover opdrachtgever aansprakelijk voor de schade, die deze lijdt als rechtstreeks gevolg van ernstige tekortkomingen door BIC of door personen in haar dienst bij de uitvoering van de opdracht begaan, indien en voor zover deze tekortkomingen onder normale omstandigheden bij normale vakkennis en met inachtneming van normale oplettendheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden.
- 4.16 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 € 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 BIC met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorariumgedeelte.
- 4.17 BIC 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 evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door BIC uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.  
In alle gevallen waarin BIC gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van BIC, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.
- 4.18 BIC is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.
- 4.19 BIC 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.
- 4.20 Indien BIC met in achtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is BIC gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

## **5. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

- 5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft BIC 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 toekomstend 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 BIC verder toekomstende rechten heeft BIC het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van BIC op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat BIC 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 resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.