

***Bouw, Teken- en Adviesbureau***

***P i e t e r B i j m a***

**Bouwtechnisch Rapport**



**Hoofdstraat 1**

**Hoofddorp**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. Algemene gegevens**

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

### **2. Bouwkundige inspectie**

- 2.1. Doel van de inspectie
- 2.2. Het bouwtechnisch rapport
- 2.3. De werkwijze

### **3. Technische staat**

- 3.1. Conditie toelichting

### **4. Het rapport**

- 4.1. Inspectieresultaten
- 4.2. Opmerkingen inspecteur

**Bijlage:** Algemene voorwaarden Bouw, Teken- en Adviesbureau Pieter Bijma

## **1. ALGEMENE GEGEVENS**

### **1.1 Inspectiegegevens**

Rapportnummer : 000000  
Inspecteur : P. Bijma  
Datum van inspectie : 14-04-2007  
Aanwezig bij inspectie : Bewoners  
Weersgesteldheid tijdens inspectie : Zonnig

### **1.2 Opdrachtgever**

Naam : Fam de Vries  
Adres : Hoofdstraat 1  
Postcode : 0000 AA  
Woonplaats : Hoofddorp  
Telefoonnummer : 1234 567890

### **1.3 Gegevens van het pand**

Woningtype : 2/1 kap woning  
Adres : Hoofdstraat 1  
Postcode : 0000 AA  
Woonplaats : Hoofddorp  
Bouwjaar : ± 1933  
Gebruik : Woning  
Bewoond : Ja  
Aantal bouwlagen : 3  
Bruto inhoud : 300 m<sup>3</sup>

## 2. BOUWKUNDIGE INSPECTIE

### 2.1 Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundig rapport geeft een duidelijk en onafhankelijk beeld van de staat waarin het aan te kopen object, woning / bedrijfspand, zich verkeert. Hierbij wordt een raming gemaakt van verbeteringsmaatregelen die op korte termijn dienen te geschieden.

Het doel van deze inspectie is het krijgen van een zo goed mogelijk inzicht van de staat van het object waarin het zich ten tijde van de inspectie bevindt. Het constateren van eventuele gebreken en / of tekortkomingen geschiedt door een visuele inspectie. Deze visuele inspectie is echter een moment opname. Mochten er zichtbare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd, dan worden deze gerapporteerd. Een vermoeden van een verborgen gebrek zal eveneens worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/ of meer te zijn dan puur een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven in het rapport. Dit sluit echter niet uit dat het geïnspecteerde object gebreken kan vertonen, 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 daarbij behorende kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht en op deze onderdelen ook geen berekeningen worden uitgevoerd. De waarborginstallateurs en / of de Nutsbedrijven kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van de geïnspecteerde installaties. Ook worden er geen onderdelen verwijderd, opgegraven etc. om achterliggende constructies en / of installaties te kunnen beoordelen. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek naar asbesthoudend materiaal gezocht, mocht de inspecteur tijdens de inspectie asbestverdacht materiaal tegen komen dan wordt hiervan melding gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd worden gezien, en niet in het rapport opgenomen zijn.

## 2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de staat van onderhoud van een onderdeel
- Een kostenraming voor herstel en / of vervangingswerkzaamheden die direct dienen te geschieden omdat de functievervulling niet meer is gewaarborgd of de kans op eventuele verdere schade aanwezig is. En een kosten raming van onderdelen die binnen een tijdsbestek van 3-5 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventuele foto's van geconstateerde gebreken.
- Eventuele adviezen voor specialistische inspecties voor bijvoorbeeld:
  - onderzoek naar houtborende insecten
  - onderzoek naar houtaantastende schimmels
  - onderzoek naar betonrot
  - onderzoek naar asbest
  - onderzoek naar constructies

Bouwdelen die niet binnen de inspectie vallen zijn onder andere dieren verblijven, houten tuinhuisen erfscheidingen, pergola's en dergelijke.

## 2.3 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen de vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden zogoed mogelijk geïnspecteerd, voor zover de te bereiken onderdelen dit toelaten. Indien blijkt dat tijdens de inspectie bepaalde onderdelen, gedeelten van het object niet te inspecteren valt zal dit in het inspectierapport worden vermeld.

Wanneer tijdens de inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen / objecten zeer moeilijk of niet zonder gevaar, dit uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur, te bereiken zijn worden deze onderdelen niet of deels geïnspecteerd. Ook hiervan zal melding worden gemaakt in het bouwkundig inspectierapport. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven dit op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van wel zichtbare met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is, zoals al eerder vermeld, een momentopname. In de praktijk betekent dit dat omstandigheden die zich tijdens de inspectie voor doen sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft onder andere betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan zijn dat een schade of een gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover een opmerking gemaakt.

De in dit rapport genoemde bedragen voor eventuele herstel / vervangingswerkzaamheden zijn exclusief BTW en zijn gebaseerd op uitvoering door erkende bedrijven. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurige mogelijke richtprijs te geven, blijven dit richtprijzen en kunnen aan de in dit rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Ook is niet onderzocht hoe de genoemde kosten kunnen worden verlaagd door zelfwerkzaamheid en / of eventuele subsidies.

### **3. TECHNISCHE STAAT**

#### **3.1 Conditie toelichting**

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

- De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken en / of constructiefouten te constateren zijn en in hoeverre dit de kwaliteit van de desbetreffende onderdelen beïnvloedt.
- De onderhoudstoestand van de woning en de samenstellende onderdelen. Hierbij zijn de volgende criteria aangehouden:

<b>Waardering</b>	<b>Omschrijving</b>
Uitstekend	Het onderdeel verkeert in nieuwe staat
Goed	Het onderdeel vertoont geen gebreken en / of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het onderdeel verkeert nog in goede staat. Het verouderingsproces is echter op gang gekomen.
Matig	Het verouderingsproces heeft het onderdeel duidelijk aangetast, en komt binnen een aantal jaar in aanmerking voor herstel en / of vervanging.
Slecht	De functievervulling van het onderdeel is niet meer gewaarborgd. De technische levensduur is bereikt.
I.N.M.	Inspectie Niet Mogelijk



De geldigheidsduur van dit bouwkundig inspectierapport is 6 maanden na datum van keuring. Indien deze periode is verstreken en er geen transactie heeft plaats gevonden kunnen aan het rapport geen rechten meer worden ontleend.

## 4. HET RAPPORT





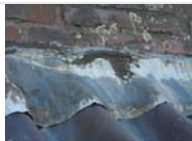

### 4.1 Inspectieresultaten

<b>Buiten</b>				
<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Voorgevel</u></b>				
- fundering	redelijk	Gemetselde fundering		
- metselwerk	redelijk	Rode steen, geen zettingen geconstateerd.		
- voegwerk	redelijk	Grijze borstelvoeg		
- stucwerk	n.v.t.			
- goten	redelijk	Houten bakgoot met zink, zink is verouderd en hier en daar al gerepareerd, lekt niet		
- gevelbekleding	n.v.t.			
- kozijnen	redelijk	Houten kozijnen geverfd		
- ramen	redelijk	Houten ramen geverfd		
- deuren	goed	Hard houten deur gelakt		
- hang- en sluitwerk	redelijk	Geen veiligheid beslag		
- hemelwaterafvoer	n.v.t.			
- aansluitingen	redelijk	Betonbalk boven kozijn		
- beglazing	redelijk	Dubbel en enkel glas		
- schilderwerk	redelijk	Ziet er op zich prima uit, mag wel weer een onderhoudsbeurt, boei links onder repareren met schilderbeurt		





<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Achtergevel</u></b>				
- fundering	redelijk	Gemetselde fundering		
- metselwerk	redelijk	Rode steen, geen zettingen geconstateerd		
- voegwerk	redelijk	Grijze borstelvoeg, boven betonlatei aanwerken		€ 35,-
- stucwerk	n.v.t.			
- goten	redelijk	Houten bakgoot met zink, zink is verouderd maar lekt niet		
- gevelbekleding	n.v.t.			
- kozijnen	redelijk	Houten kozijnen geverfd		
- ramen	redelijk	Houten ramen geverfd		
- deuren	n.v.t.			
- hang- en sluitwerk	redelijk	Geen veiligheidbeslag		
- hemelwaterafvoer	matig	Pvc, onprofessioneel, opnieuw aanbrengen		€ 45,-
- aansluiting	redelijk	Betonlatei boven kozijn		
- beglazing	redelijk	Enkel en dubbel glas		
- schilderwerk	redelijk	Mag wel weer een onderhoudsbeurt, met name de boei van de goot		

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Zijgevel</u></b> rechts				
- fundering				
- metselwerk				
- voegwerk				
- stucwerk				
- gevelbekleding				
- goten				
- kozijnen		N.V.T.		
- ramen				
- deuren				
- hang- en sluitwerk				
- hemelwaterafvoer				
- aansluitingen				
- beglazing				
- schilderwerk				
<b><u>Zijgevel</u></b> links				
- fundering	redelijk	Gemetselde fundering		
- metselwerk	redelijk	Rood schoonmetselwerk, geen zettingen geconstateerd		
- voegwerk	redelijk	Grijze schaduwvoeg		
- stucwerk	n.v.t.			
- goten	redelijk	Houten bakgoot met zink, zink is verouderd en al hersteld met bitumen, lekt niet		
- deur	n.v.t.			
- kozijn	redelijk	Houten kozijnen geverfd		
- ramen	redelijk	Houten ramen geverfd		
- gevelbekleding	n.v.t.			
- hang- en sluitwerk	redelijk	Geen veiligheidbeslag		
- hemelwaterafvoer	n.v.t.			
- beglazing	redelijk	Dubbel en enkel glas		
- aansluiting	redelijk	Zitten stenen onder kozijn		
- schilderwerk	redelijk	Mag wel weer een onderhoudsbeurt		

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Dak</u></b>				
- type dak	redelijk	Schilddak		
- pannen	redelijk	Aan de voorzijde vrij nieuwe geglazuurde dakpan, aan de zijkant een oude geglazuurde pan, en aan de achterzijde een matte keramische pan, één kapot even vervangen. Onderste dakhout ietwat aangetast, dakplaat profiel aanbrengen i.v.m. opspattend water	 	€ 130,-
- dakbeschot	redelijk	Dakbeschot planken, droog		
- tengels en panlatten	redelijk	Steekproefsgewijs geïnspecteerd		
- vorsten	redelijk	Keramische vorst met specie, specie hier en daar los, weer aanwerken		€ 60,-
- dakkapel	matig	Dakkapel aan de voorzijde is aan onderhoud toe, het schilderwerk bladert af en moet volledig kaal gemaakt worden en weer opnieuw in de verf. Vanwege de hoogte is de dakbedekking niet geïnspecteerd. Lood vertoont scheuren moet vervangen worden		€ 220,-
		Dakkapel aan de achterzijde moet nieuwe dakbedekking op, vertoont scheuren en is onprofessioneel aangebracht, deze lekt niet want er zit nog een oude zinken dakbedekking onder. Ook hier dient het lood vervangen te worden		€ 260,-
				€ 220,-
- dakramen	redelijk	Ietwat verouderde dakramen, functioneren wel		
- aansluitingen	redelijk	Zie specie onder de vorsten		
- schoorsteen	redelijk	Niet meer in gebruik, lood wat onprofessioneel, geen last van lekkage		
- muurplaat	redelijk	Achter knieschot op zolder plaatselijk te onderscheiden		
- dakdoorvoeren	matig	Waarschijnlijk asbest, erg onprofessioneel, lekt niet wel het advies om deze te vervangen		

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Garage</u></b>				
- fundering				
- metselwerk				
- voegwerk				
- garagedeur				
- kozijnen				
- goten				
- ramen				
- deuren		N.V.T.		
- hang- en sluitwerk				
- hemelwaterafvoer				
- beglazing				
- schilderwerk				
- type dak				
- dakopbouw				
- dakbedekking				
- aansluitingen				

<b><u>Uitbouw</u></b>				
- fundering	I.N.M.	Onder de vloer niet bereikbaar		
- metselwerk	redelijk	Rood schoon metselwerk		
- voegwerk	redelijk	Grijze borstelvoeg		
- gevelbetimmering	n.v.t.			
- kozijnen	redelijk	Houten kozijnen geverfd, linker onderhoek van kozijn repareren met schilderbeurt		
- goten	n.v.t.	Plat dak		
- deuren	matig/goed	Schuur deur vervangen andere ziet er prima uit		€ 750,-
- hang- en sluitwerk	redelijk	Gedeeltelijk veiligheidbeslag		
- hemelwaterafvoer	redelijk	Pvc		
- beglazing	redelijk	Dubbel en enkelglas		
- schilderwerk	redelijk	Mag wel weer een onderhoudsbeurt		
- type dak	redelijk	Plat dak		
- dakopbouw	redelijk	Balklaag met dakbeschot. Daarop kurk als isolatie		
- dakbedekking	redelijk	Bitumineuze dakbedekking. Ligt hier en daar los van de onderlaag, lekt niet		
- aansluitingen	matig	Dakbedekking niet zoals het hoort in de trim → vervangen, lekt niet		€ 350,-

<b>Binnen</b>				
<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Kelder</u></b>				
- vloer	redelijk	Beton		
- wanden	redelijk	Steen met stucwerk		
- vocht	redelijk	Geen vochtproblemen		
- trap	redelijk	Open houten trap		
<b><u>Begane grond</u></b>				
- kruipruimte	redelijk	Onder de vloer goed begaanbaar via luik bij de deur naar de keuken		
- bodem	redelijk	Beton, goed droog		
- vloer	redelijk	Houten vloer met planken en vloerbedekking		
- dragende wanden	redelijk	Steen met steenstrips		
- scheidingswanden	redelijk	Steen met behang		
- plafonds	redelijk	Gipsplafond en kurk		
- kozijnen	redelijk	Stompe houten kozijnen		
- deuren	redelijk	Stompe deuren		
- hang- en sluitwerk	redelijk	Scharnieren		
<b><u>Keuken</u></b>				
- vloer	redelijk	Beton vloer met plavuizen		
- wanden	redelijk	Houtskelet met behang		
- plafond	redelijk	Balkenplafond met gips		
- opstelling	eenvoudig	Rechte opstelling		
<b><u>Toilet</u></b>				
- vloer	redelijk	Betonnen vloer met tegels		
- wanden	redelijk	Stenen muur met tegels tot op de helft.		
- plafond	redelijk	Gipsplafond		
- sanitair	redelijk	Bruin keramische uitvoering		

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Verdieping</u></b>				
- trap	redelijk	Dichte houten trap met onderkwart		
- vloeren	redelijk	Houtenvloer met vloerbedekking		
- dragende wanden	redelijk	Steenachtig met behang		
- scheidingswanden	redelijk	Houtskelet met gips en behang		
- plafonds	redelijk	Gipsplafond		
- kozijnen	redelijk	Houten stompe kozijnen		
- deuren	redelijk	Houten stompe paneeldeuren		
- hang- en sluitwerk	redelijk	Scharnieren		
<b><u>Badkamer</u></b>				
- vloer	redelijk	Betonvloer met tegels		
- wanden	redelijk	Steenachtige muur bekleed met tegels tot $\frac{2}{3}$		
- plafond	redelijk	Gipsplafond		
- sanitair	redelijk	Bruin keramische uitvoering		
<b><u>Zolder</u></b>				
- trap	redelijk	Houten ladder		
- vloeren	redelijk	Houten vloer		
- dragende wanden	redelijk	Steen		
- scheidingswanden	redelijk	Houtskelet met hardboard		
- kozijnen	n.v.t.			
- deuren	n.v.t.			
- kapconstructie	redelijk	Houten gordingen en spanten		
- dakdoorvoer	n.v.t.			
- schoorsteen	n.v.t.	Staat wel op het dak is niet meer in gebruik, op zolder niet te onderscheiden		

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b><u>Isolatie</u></b>				
- muren	I.N.M	Volgens huidige bewoners nageïsoleerd d.m.v. volsputten van de spouw		
- vloeren	redelijk	Onderkant van de vloer is geïsoleerd		
- dak	redelijk	Achter de knieschotten is dakisolatie te onderscheiden		
- beglazing	redelijk	Gedeeltelijk isolatieglas		
<b><u>Ventilatie</u></b>				
- kruipruimte	redelijk	Via open stoot voegen		
- kelder	redelijk	Via raam		
- keuken	redelijk	Rooster en deur		
- begane grond	redelijk	Deuren en ramen		
- toilet	redelijk	Raam		
- badkamer	redelijk	Ventilator		
- verdieping	redelijk	Ramen, dakraam		
- zolder	redelijk	Dakraam		
<b><u>Installaties</u></b>				
<b>Water:</b>				
- watermeter	redelijk	Onder in de kelder, vrij nieuw		
- waterleiding	redelijk	Voor zover zichtbaar koper		
<b>CV:</b>				
- ketel	redelijk	Nefit Hr uit 1991		
- leidingen	redelijk	Metalen leidingen		
- radiatoren	redelijk	Plaat / paneel radiatoren		
- rookgasafvoer	redelijk	Door het platte dak naar buiten		
<b>Warm water:</b>				
- geiser	n.v.t.			
- boiler	n.v.t.			

<i>Onderdeel</i>	<i>Waardering</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>	<i>Kosten</i>
<b>Gas:</b>				
- leidingen	redelijk	Koperen leiding voor zover zichtbaar		
- gasmeter	redelijk	In de schuur		
<b>Elektra:</b>				
- groepenkast	redelijk	4 groepen		
- aardlekschakelaar	niet	Niet aanwezig		
- aarding	niet	Geen eigen aarde draad aangetroffen		
- buizen	redelijk	Pvc lichtbuis		
- bedrading	redelijk	Kunststof met een metaalkern, oude kleur samenstelling		
<b>Riolering/afvoeren</b>				
- leidingen	I.N.M.	Volgens huidige bewoner gres buis		
- gemeentelijk riool	ja	Gedeeltelijk aangesloten op het gemeentelijk riool		
- septic tank	ja	Is gemeenschappelijk met de burens en zit in de grond bij de burens, is nog in gebruik		
- overig		Tijdens de inspectie worden de technische installaties, voor zover mogelijk visueel beoordeelt op hun fysieke conditie. Dit houdt in dat de installaties niet op hun werking kunnen worden beoordeelt en niet vastgesteld kan worden of ze voldoen aan de geldende eisen en voorschriften. De nutsbedrijven en / of waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven van de staat en werking.		

**Totale Kosten korte termijn**

€ 2070,-



## 4.2 Opmerkingen Inspecteur

Er zijn op dit moment geen (ernstige ) constructieve gebreken aangetroffen

Het is een mooi ouderwets huis met nog een aantal echte oude kenmerken, zoals bijvoorbeeld de goten en spantconstructies.

Er moet rekening gehouden worden met een schilderonderhoudsbeurt met hier en daar wat uit te voeren reparaties. Verder moeten de beide dakkapellen een grondige onderhoudsbeurt hebben waarvan in elk geval die aan de achterzijde nieuwe dakbedekking moet krijgen.

De aansluitingen van het platte dak, met name in de trim, is niet geheel naar behoren uitgevoerd en het advies is bij dezen om dit goed aan te brengen.

Verder zal de binnenzijde aan de huidige eisen en wensen aangepast dienen te worden, en dan wordt met name bedoelt de badkamer, toilet, keuken en de algehele afwerking met name op de verdieping, maar dit is ter beoordeling van de nieuwe bewoners hiervoor zijn dus ook geen kosten opgenomen

## ALGEMENE VOORWAARDEN BOUW, TEKEN- EN ADVIESBUREAU PIETER BIJMA

### 1. ALGEMEEN

- 1.1 Op alle aan Bouw, Teken- en Adviesbureau Pieter Bijma ( hierna te noemen als BTA ) verstrekte opdrachten zijn in elk geval de algemene voorwaarden van BTA van toepassing. Ook zijn van toepassing de in het rapport omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden.
- 1.2 BTA voert in opdracht van opdrachtgevers inspecties uit op vastgoedobjecten en de resultaten van deze keuringen worden vastgelegd in een inspectierapport en worden ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.
- 1.3 Bij opdrachtvertrekking aan BTA bevestigt en aanvaard opdrachtgever de in art. 1 lid 1.1 omschreven voorwaarden. Indien deze voorwaarden onverhoopt niet zijn bijgevoegd en / of niet in uw bezit zijn en hiervan dus geen kennis van genomen is , dient u BTA direct en vóór uitvoering van de werkzaamheden in kennis te stellen. BTA zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toe komen.

### 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. De inspectie is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken en / of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen / berekeningen worden verricht. Ook worden er geen onderdelen verwijderd, verschoven, opgetild etc. om eventuele achterliggende constructies en / of installaties te kunnen beoordelen. BTA zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. BTA geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte werkzaamheden en / of verstrekte adviezen.
- 2.3 Alle opdrachten aan BTA zullen worden verstrekt middels een formulier waarop alle relevante informatie van het te inspecteren object zijn vermeld. Dit formulier zal door de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger ondertekend geretourneerd worden.
- 2.4 De in art. 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan BTA overhandigd. Het formulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de opdrachtgever dit niet heeft gedaan zal BTA geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.
- 2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door BTA worden gemaakt. Voor de exacte tijd van de inspectie kan BTA niet aansprakelijk worden gesteld, dit omdat door externe omstandigheden een exact tijdstip niet kan worden gegarandeerd. Wel wordt er natuurlijk naar gestreefd om de gemaakte afspraak na te komen.
- 2.6 De opdrachtgever garandeert dat BTA vrije toegang krijgt tot het te inspecteren object, en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, knieschotten, kruipruimtes etc. Ook zullen er geen verrassende elementen aanwezig zijn zoals loslopende huisdieren en dergelijke.
- 2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruim als de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is, dit i.v.m. de veiligheid van de inspecteur. Mocht de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig zijn, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige en onder goede omstandigheden en zonder gevaar, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, toegankelijk is.
- 2.8 Daken, goten, overstekken etc. worden, indien dit op een veilige manier kan geschieden, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, geïnspecteerd tot een hoogte waarvoor het mee genomen klimmateriaal toereikend is. Dit kan variëren van ca. 2,5 – 4 m.
- 2.9 Indien tijdens de inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, worden deze onderdelen niet en / of gedeelten daarvan geïnspecteerd. Hiervan wordt in het rapport melding van gemaakt.
- 2.10 Indien weersinvloeden / of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en / of vertraagt, uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur, behoudt BTA zich het recht voor om de inspectie uit te stellen en / of te onderbreken.
- 2.11 Indien door BTA 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 mee gekeurd. In dit soort situaties behoudt BTA zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 2.12 De objecten worden door BTA 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 en verbandhoudende bouwoonderdelen.
- 2.13 De in het rapport aangegeven kosten zijn globale ramingen ( richtprijzen ) en zijn niet bedoeld als een aannemers begroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde bedragen geen rechten worden ontleend. De prijzen zijn exclusief BTW
- 2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2.15 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en / of werkmethodeken worden uitsluitend door BTA aangebracht.
- 2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen blijven bij BTA en gaan niet op de opdrachtgever over.
- 2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door BTA opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en / of aanmerkingen aan BTA door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en / of aanmerkingen door opdrachtgever aan BTA kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht akkoord te gaan met de uitgevoerde werkzaamheden. BTA heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van de wijzigingen en / of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
- 2.18 Tijdens de inspecties wordt niet specifiek gezocht naar milieubelastende materialen, zoals bijvoorbeeld asbest, olietanks enz. Hiervoor kan eventueel een daarvoor gespecialiseerd bedrijf worden ingeschakeld.

### 3. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 3.1 De door BTA uit te voeren inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven vermeerderd met eventuele van toepassing zijnde meerprijzen.
- 3.2 BTA 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 of diens vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal BTA gevrijwaard zijn van alle aansprakelijkheden en schade van welk aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Op het halen en brengen van sleutels zal een voor BTA geldende meerprijs in rekening gebracht worden.
- 3.4 Annulering door de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger van een al verstrekte opdracht tot inspectie, moet minimaal 24 uur voor aanvang van de daadwerkelijke inspectie gemeld worden. Indien hieraan niet voldaan wordt ziet BTA zich genoodzaakt om het overeengekomen inspectietarief in rekening te brengen.
- 3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks de gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet gekeurd kan worden, kan BTA niet verantwoordelijk c.q. worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en / of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een overeengekomen inspectie niet kan worden uitgevoerd, ziet BTA zich genoodzaakt het overeengekomen inspectietarief in rekening te brengen.
- 3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in art. 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Als in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal ook dit aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk BTA worden gemeld.
- 3.7 Alle door BTA opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen prijs betreft slechts de daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij BTA opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of een kostenverhoging. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 3.8 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. BTA heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te krijgen. Indien de opdrachtgever het door hem verschuldigde bedrag niet voldoet, dan is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitenrechtelijke kosten van BTA, verbandhoudende met bovengenoemde omstandigheden, of het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor de rekening van de opdrachtgever.

### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en / of aansprakelijkheidsstelling dienen altijd schriftelijk aan BTA te worden gemeld, binnen de door de wet gestelde termijnen.
- 4.2 Na ontvangst zal de aanmelder een bevestiging ontvangen. De ontvanger zal schriftelijk, volledig leesbaar en naar waarheid ingevuld ondertekent en al omschrijven wat naar zijn mening schade, een gebrek of een tekortkoming impliceert. Mocht het niet volledig, niet leesbaar en / of niet naar waarheid zijn ingevuld, dit alleen ter beoordeling van BTA, zal het niet in behandeling worden genomen.
- 4.3 Het in behandeling nemen van een melding betekent geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en / of aansprakelijkheid in welke vorm en welke oorzaak dan ook. BTA behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van BTA komt, geldt een eigen risico van 20% met een maximum van € 500,-
- 4.5 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 plaats vinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundig onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.6 Indien is vastgesteld dat BTA aansprakelijk is voor de schade, dan is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.7 Een door BTA 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 evt. gebreken en / of tekortkomingen van welk aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.8 BTA 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 andere specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.9 BTA 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.
- 4.10 BTA 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 de door hen gehanteerde terminologie.
- 4.11 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en BTA 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 BTA van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.12 Alle geschillen welke tussen opdrachtgever en BTA mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst die daarvan een uitvloeisel is en welke niet kunnen worden opgelost zullen uitsluitend worden berecht door een daarvoor bevoegde rechter in het arrondissement Groningen.
- 4.13 Op alle met BTA gesloten overeenkomsten en op alle aan BTA verstrekte opdrachten is, tenzij anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

- 4.14** Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd:
- voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden tot maximaal € 4500,-
  - voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan 3 maanden, is het totaal door BTA met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste 3 maanden verschuldigde honorarium, met een maximum van € 4500,-
- 4.15** BTA is nimmer aansprakelijk voor directe 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 gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, bestek, ondeugdelijk uitgevoerde 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 BTA uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijk overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin BTA gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van BTA, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd
- 4.16** BTA is niet aansprakelijk voor schades die voortvloeien uit storingen en / of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nuts bedrijven.
- 4.17** BTA 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.
- 4.18** Indien BTA met in achtneming van art. 4.13 aansprakelijk is voor schade, is BTA gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

## **5. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

- 5.1** Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft BTA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling 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 omschreven in art 5 lid 5.1 dient te alle tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de BTA verder toekomende rechten heeft BTA het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van BTA op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onder dat BTA tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijs door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen werkstakingen, werkliedenuitsluitingen, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, maar ook oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer.