

Algemene voorwaarden

Uitgangspunten

Het doel van een bouwkundige inspectie is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een gebouw d.m.v. een visuele inspectie. De zichtbare gebreken en tekortkomingen en het achterstallig onderhoud worden aangegeven in relatie tot het bouwjaar, de bouwwijze en de levensduurverwachtingen van de toegepaste materialen. Indeling en schoonheid van onderdelen worden niet beoordeeld. De installaties worden geregistreerd. Het functioneren van kranen, spoelinrichtingen en afvoeren worden getest. Verwarmingsinstallaties en warmwatervoorzieningen worden gecontroleerd op onderhoudsbeurten en lekkages op moment van inspectie. De elektrische installatie wordt steekproefsgewijs gecontroleerd op aanwezigheid van juiste bedrading. Bij oudere woningen wordt geadviseerd het Nutsbedrijf een veiligheidsonderzoek uit te laten voeren voor gas- en elektrische installaties. Er wordt niet beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk. Als de inspecteur vermoedt dat dit wel het geval is, dan wordt dit vermeld in het rapport. De woning wordt niet beoordeeld met betrekking tot brandveiligheid in relatie tot belendende percelen (risico brandoverslag).

Werkwijze

De keuring is gebaseerd op een visuele inspectie van redelijkerwijs bereikbare onderdelen van het te keuren pand. Elke ruimte wordt beoordeeld. Er worden geen metingen gedaan, geen (constructieve/bouwfysische) berekeningen gedaan en geen onderdelen (afwerkingen) verwijderd om achterliggende onderdelen te inspecteren. Er wordt geen hak- en breekwerk uitgevoerd. Ruimten achter plafonds, wanden en knieschotten worden beoordeeld vanuit en in de directe omgeving van toegangsluiken. De kruipruimten worden alleen betreden indien deze toegankelijk en droog zijn. De minimale kruiphoogte dient 50 cm te zijn. Platte daken worden, indien bereikbaar, betreden tot een maximale hoogte van circa 3 meter. Onderdelen kunnen ook vanuit de woning (ramen) en van buiten af (straatniveau) beoordeeld worden. Als een onderdeel van het gebouw niet beoordeeld kan worden, omdat de veiligheid niet gegarandeerd is, wordt dit vermeld in het rapport. Als blijkt dat het merendeel van de onderdelen van het gebouw in slechte staat verkeren, worden er geen herstelkosten vermeld. Er zal dan worden geadviseerd een aantal aannemers een offerte te laten uitbrengen voor het benodigde herstel.

Rapportage

Het rapport is samengesteld uit 21 onderdelen welke beschreven worden volgens onderstaande beoordeling. Bij deze onderdelen wordt aangegeven welke gebreken, tekortkomingen en achterstallig onderhoud geconstateerd zijn en welke herstelwerkzaamheden, met herstelkostenindicatie, voor het weer in duurzame staat terugbrengen van het onderdeel noodzakelijk worden geacht. De locatie van de tekortkomingen en gebreken worden aangegeven middels foto's met een korte beschrijving m.b.t. de herstelwerkzaamheden. Visueel niet waarneembare gebreken, zogenaamde verborgen gebreken, kunnen niet worden gerapporteerd. Indien er twijfels zijn over de kwaliteit van een bepaald onderdeel, dan zal in het rapport aangegeven worden dat specialistisch onderzoek noodzakelijk is.

Beoordeling

Voor beoordeling van de bouwdelen wordt de onderstaande codering gebruikt.

Omschrijving

- (1) Uitstekende conditie.
- (2) Goede conditie.
- (3) Redelijke conditie.
- (4) Matige conditie.
- (5) Slechte conditie.
- (6) Zeer slechte conditie.
- (?) Niet goed bekend.

(!) Risico.

(!!) Gevaarlijk.

(-) Niet van toepassing.

Toelichting

Nieuwbouwkwaliteit, incidenteel een gering gebrek.

Incidenteel beginnende veroudering.

Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling niet in gevaar.

Functievervulling is in gevaar.

De veroudering is onomkeerbaar.

Technisch rijp voor sloop.

Slecht of niet bereikbaar, of specialistisch onderzoek nodig.

Dit vormt een risico, reden waarom maatregelen nodig zijn.

Zo gevaarlijk dat snel handelen noodzakelijk is.

Dit is niet relevant.

Herstelkostenindicatie

De herstelkostenindicatie is een inschatting van de kosten voor het repareren of vervangen van bouwdelen die tekortkomingen, gebreken of achterstallig onderhoud vertonen. Het betreffen werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd, omdat anders de omvang van de tekortkomingen en/of gebreken groter wordt. Bij het bepalen van de herstelkosten worden geen verbeteringen van de bestaande situatie meegenomen. Kosten met betrekking tot steigerwerk, veiligheidvoorzieningen etc. om de in het rapport genoemde herstelwerkzaamheden volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften te kunnen uitvoeren zijn NIET opgenomen.

Tekortkomingen en gebreken

Een tekortkoming is een beschadiging aan het bouwdeel die aandacht verdient. Meerdere tekortkomingen aan een bouwdeel kunnen leiden tot een gebrek. Een gebrek is een beschadiging aan een bouwdeel, waardoor de functie verloren is gegaan.

Aansprakelijkheid

Nijenhuisbouwadvies is aansprakelijk voor fouten in de rapportage die bij de normale uitoefening van het vak, binnen de kaders van de keuringsmethodiek, normaliter niet gemaakt mogen worden.

Aansprakelijkheid is uitgesloten in de volgende gevallen:

- schade verband houdend met onjuiste kostenindicaties
- schade door het niet in het rapport vermelden van bodemverontreinigingen/milieuverontreinigingen
- als een van de partijen betrokken bij een verkoop op de hoogte was van een gebrek
- als de kopende partij op een andere wijze dan via het rapport op de hoogte was van een gebrek
- als een niet vermeld gebrek in het rapport voor de ondertekening van de koopovereenkomst wordt gesignaleerd
- alle onderdelen die geen beoordeling hebben gekregen
- schade door oorzaken van buitenaf

- schade die is ontstaan na de keuringsdatum en gevolgschade
- lekkage van rookgasafvoeren/stookkanalen
- schade die is ontstaan na de keuringsdatum

De aansprakelijkheid van alle schade beneden de somma van € 500,-- evenals die van alle andere gevolgschades zijn uitgesloten. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening komt van Nijenhuisbouwadvies geldt een eigen risico van € 500,--. Het door Nijenhuisbouwadvies opgestelde rapport kan en mag nimmer worden gezien als een garantie tegen verborgen gebreken. Uitsluitend de opdrachtgever kan Nijenhuisbouwadvies aansprakelijk stellen. Een uitkering in het kader van de beroepsaansprakelijkheid is gebaseerd op de dagwaarde van het desbetreffende onderdeel. Beroepsaansprakelijkheidsstellingen moeten schriftelijk, met vermelding van het rapportnummer en een motivatie binnen 6 maanden na opnamedatum worden ingediend. De opdrachtgever heeft het recht om de inhoud van het door Nijenhuisbouwadvies opgestelde rapport na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 30 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Nijenhuisbouwadvies door te geven. Tenzij binnen 30 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen kenbaar zijn gemaakt, wordt de opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met genoemde rapportage en keuring. De opdrachtgever (makelaar en/of verkopende partij) is gerechtigd dit rapport aan de kopende partij over te dragen. De kopende is niet gerechtigd dit rapport aan derden over te dragen. Derden kunnen aan dit rapport geen rechten ontleen. Van door Nijenhuisbouwadvies opgesteld rapport blijft Nijenhuisbouwadvies deponhouder. Indien er onrechtmatige wijzigingen in een rapport worden geconstateerd zal het in depot aanwezig zijnde rapport altijd bindend zijn. Het door Nijenhuisbouwadvies opgestelde rapport verliest zijn geldigheid 12 maanden na de Keuringsdatum.

Algemene Voorwaarden Nijenhuisbouwadvies gedeponeerd bij KvK Utrecht, nr. 30139258.