

NTA8060 BOUWKUNDIG RAPPORT



Bouwtechnische staat
Energie label

D 4,61%
D - Voorlopig

Teststraat 2
1000AA Plaats

Rapportnummer: 463323
Uitgebracht op: 07-07-2019
Uitgebracht door: BIJN.nl Bouwtechnische keuring
Pastoor Vermunstraat 1a
4851CR Ulvenhout
Tel. 088-0034810
Bouwkundig inspecteur: Arno Korbijn
Integraal Woning Inspecteur (IWI)

CASYMO verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit rapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst CASYMO naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.casymo.nl/privacy.

NTA8060 Bouwkundig rapport

Integraal woning inspectie

Versie : NTA8060, Maart 2018, vastgesteld door BBI

Dit rapport is geregistreerd onder nummer: 463323

ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Inspectiedatum: 01-07-2019 09:00
Naam opdrachtgever: Dhr. A. Achternaam
Adres opdrachtgever: Teststraat 1
1000AA Plaats
Opdracht is uitgevoerd door: Arno Korbijn
Integraal Woning Inspecteur (IWI)
Registratie nummer : IWI201735
SERTUM (Instituut Onderhoudskundigen Vastgoed)
Registratie nummer : 2018-00767
Naam kantoor: BIJN.nl Bouwtechnische keuring
Adres kantoor: Pastoor Vermunstraat 1a
4851CR Ulvenhout
Telefoon kantoor: 088-0034810

B. OBJECT

Adres: Teststraat 2
1000AA Plaats
Type: Eengezinswoning
Bouwjaar: 1971
Inhoud: 410 m³
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label: D - Voorlopig
CV-installatie: Nefit
Bouwjaar cv-ketel: 2003
Aanwezig tijdens inspectie: Koper, verkoper en verkoopmakelaar
Weertype: Zon
Temperatuur: 22 graden
Luchtvochtigheid: 79%

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de bouwkundige staat van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het gekeurde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

C. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN VOOR:

Bouwbesluit

Gezien bouwjaar is het bouwbesluit als geldende eis in die bouwperiode

Onderhoud

Asbestverdacht	Ja, nader onderzoek gewenst
Fundering	Ja, nader onderzoek gewenst
Betonrot	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Kruipruimte	Nee, geen nader onderzoek gewenst
CV-installatie	Zie rapport
Houtborende insectensoort	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Optrekkend vocht	Zie rapport
Elektriciteit	Nee, geen nader onderzoek gewenst

Energie en duurzaamheid

Energiebesparing nodig	Ja, energiebesparing mogelijk
Isolatie	Ja, mogelijkheid tot isoleren

Inconformiteiten

Brandveiligheid	Zie rapport
Inbraakwerendheid	Zie rapport

Voor verdere informatie zie "UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN"

D. OVERZICHT KOSTENRAMING

Kosten:			
	Direct noodzakelijke	Op termijn noodzakelijke	Totaal
1.	Zolder / Vliering		
2.	4e Verdieping		
3.	3e Verdieping		
4.	2e Verdieping		
5.	1e Verdieping	€1820,-	€400,-
6.	Begane Grond		€1780,-
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain		
9.	Buitenzijde	€2390,-	€2910,-
10.	Elektra	€120,-	€120,-
11.	Installaties	€1740,-	€1740,-
12.	Diversen		
	Totaal	€6070,-	€5090,-
			€11160,-

Nader te bepalen kosten			
	van	tot	
1.	Zolder / Vliering		
2.	4e Verdieping		
3.	3e Verdieping		
4.	2e Verdieping		
5.	1e Verdieping		
6.	Begane Grond		
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain		
9.	Buitenzijde		
10.	Elektra		
11.	Installaties		
12.	Diversen		
	Totaal		

De bedragen in de kostenraming zijn inclusief BTW. Voor de toelichting van de kosten verwijzen wij u door naar punt E.

Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkeuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel een noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

CONDITIEMETING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

1 = Uitstekende conditie	Geen of zéér beperkte veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Bouw en installatiedelen verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat;• Incidentele mechanische schade van esthetische aard.
2 = Goed	Beginstadium van veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detaillering);• Primaire functievervulling gewaarborgd;• Incidentele gebruik en/of reparatiewerkzaamheden.
3 = Redelijk	Verouderingsproces is plaatselijk op gang komen, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken;• Incidenteel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds en/of reparatiewerkzaamheden;• Incidenteel storing in primaire functievervulling.
4 = Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Regelmatige ernstige gebreken;• Geheel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden;• Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.
5 = Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Structurele ernstige gebreken;• Zeer ondeugdelijke/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden;• De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur
6 = Zeer slecht	Maximale gebrekenbeeld, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Niet meer te classificeren onder conditie 5;• Technisch rijp voor de sloop.
8 = Nader onderzoek nodig 9 = Niet te inspecteren	

Legenda

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Bevindingen:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Toelichting:	Een omschrijving van de bevindingen.
Direct:	Directe kosten die noodzakelijk zijn.
Op termijn:	Op termijn noodzakelijke kosten.
Nader te bepalen:	Nader te bepalen kosten.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd.

NTA8060 Staat van het onderhoud

Conform de NTA8060 is de integrale score voor wat betreft de onderhoudsstaat van de woning.

Bouwtechnische staat (in procenten) = 100% maal (totale herstelkosten / herbouwwaarde)
Om de score te kunnen bepalen is een klassenindeling gemaakt, analoog aan die voor de energieprestatie.

Score bouwtechnische staat	Score
Afgegeven conform NTA 8060 Bouwtechnische woningkwaliteit	
<p>Zeer goede bouwtechnische staat</p> <p>A 0 % – 0,5 %</p> <p>B >0,5 % – 1,0 %</p> <p>C >1,0 % – 2,0 %</p> <p>D >2,0 % – 5,0 %</p> <p>E >5,0 % – 10 %</p> <p>F >10 % – 20 %</p> <p>G >20 %</p>	

E. OVERZICHT VAN DE BEVINDINGEN

A Zolder / Vliering

A.1 Dakbeschot

Gebrek 1

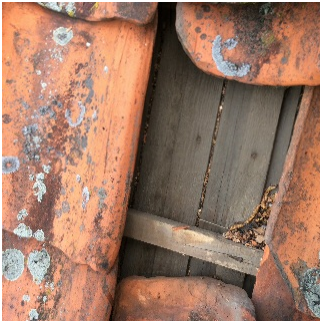
Conditie:

Redelijk: **3**



houten delen, gedeeltelijk te controleren

Hersteladvies: Eventueel isolatie aanbrengen.



E 1e Verdieping

E.5 Plafonds/ horizontaal, schuin

Gebrek 1



Conditie:

Zeer slecht: **6**

Zachtboard, geen brandvertraging

Direct €1800,-

Hersteladvies: Vervangen door gipsplaten.



Gebrek 2



Conditie:

Redelijk: **3**

Zachtboard

Oude lekkage sporen, vochtmeting gedaan. Droog tijdens opname, mastiek stroken dakkapel zijn in goede staat. Zijn vervangen.

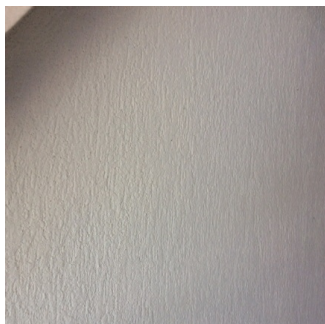
Op termijn €60,-

E.5 Wandafwerking

Gebrek 1

Conditie:

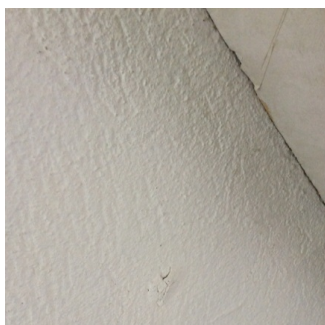
Matig: **4**



hol Stucwerk

Op termijn €340,-

Hersteladvies: Stucwerk verwijderen en opnieuw aanbrengen.

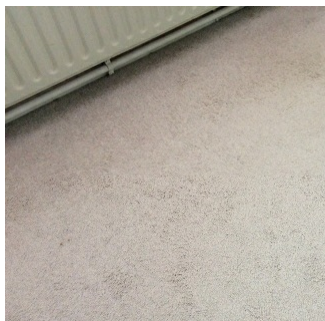


E.5 Vloeren: hout/beton

Gebrek 1

Conditie:

Goed: **2**



Hout, balken niet te controleren, geen visuele problemen waargenomen

E.5 Brandveiligheid

Gebrek 1

Conditie:

Zeer slecht: **6**



Rookmelders ontbreken/ stuk

Direct €20,-

Hersteladvies: Batterij vervangen.

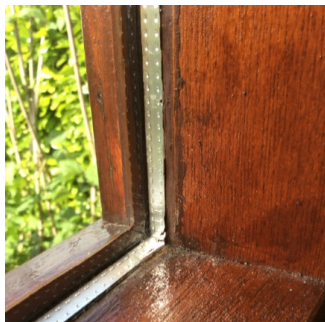
F Begane Grond

F.6 Beglazing: enkel/dubbel

Gebrekk 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Enkele beglazing

Achterzijde dubbel glas, voorzijde enkel.

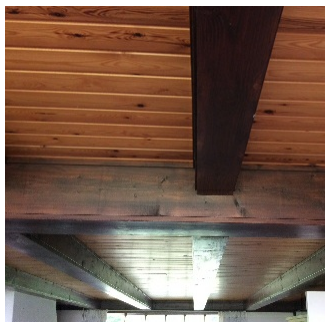


F.6 Plafonds/ horizontaal, schuin

Gebrekk 1

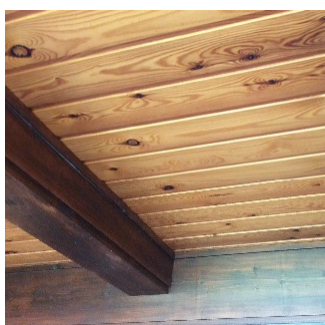
Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



Houten schroten

Onduidelijk welke brandklasse. Advies navraag aannemer. Bij brandklasse C vervangen voor gipsplaten.



F.6 Vochtgehalte

Gebrek 1

Conditie:

Redelijk: **3**



optrekkend vocht waargenomen, vochtmeting gedaan tijdens keuring

Ongeveer 6 meter.

Op termijn €900,-

Hersteladvies: Injecteren van wanden, ongeveer om de 10 a 15 cm gaten boren. Hoogte 2 a 3 cm boven de vloer. Daarna vochtwerend middel injecteren.



F.6 Bad-/doucheruimte

Gebrek 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Functioneel, renoveren op termijn

Test, warm water.



Gebrek 2



Conditie:

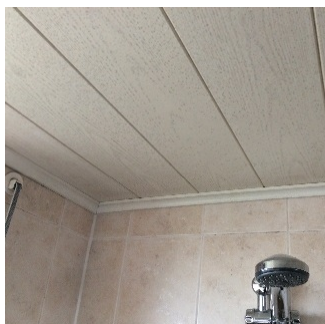
Goed: **2**

Aarding

Aarding aanwezig op waterleiding en radiator.



Gebrek 3



Conditie:

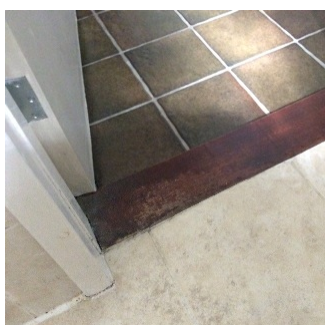
Matig: **4**

Ventilatie ontbreekt

Op termijn €800,-

Hersteladvies: Mechanische ventilatie aanbrengen. Stukje van deur af of rooster plaatsen voor voldoende luchttoevoer.

Gebrek 4



Conditie:

Matig: **4**

Waterkering vloer ontbreekt, dorpel

Geen douchebak aanwezig, kans op water overlast richting de gang.

Op termijn €80,-

Hersteladvies: Plaatsen van waterkeringdorpel. Huidige verwijderen.

F.6 Toiletruimte(incl. tegelwerk en sanitair)

Gebrek 1

Conditie:

Goed: **2**



Functioneel

Spoelt goed door.



F.6 Keuken (incl. tegelwerk, excl apparatuur)

Gebrek 1

Conditie:

Goed: **2**



Functioneel



F.6 Afwerking vloeren

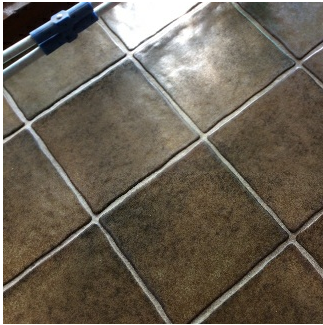
Gebrek 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Vloertegels/ Natuursteen, holle tegels, voegen goed



F.6 Ventilatie

Gebrek 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



asbestverdachte pijpen waargenomen, cementgebonden

Hoeft niet verwijderd te worden.

G Kruipruimte / Kelder/ Souterrain

G.7 Kruipruimte

Gebrek 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



niet toegankelijk

Niet aanwezig. Isolatiepakket aangebracht met daarop beton gestort. Compartiment hal, wc, badkamer en woonkamer.

Gebrek 2

Conditie:

Goed: **2**



beoordeling vanuit kruipgat, licht vochtig



H Buitenzijde

H.8 Dakdoorvoeren

Gebrek 1



Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

Asbestverdacht
Hoeft niet verwijderd te worden.

Gebrek 2



Conditie:

Redelijk: **3**

Schoorsteen, metselwerk
Kop waterdicht maken.
Op termijn €120,-

H.8 Pannen/ Riet

Gebrek 1



Conditie:

Pannen, nokvorsten specie slecht

Op termijn €160,-

Redelijk: **3**



Gebrek 2



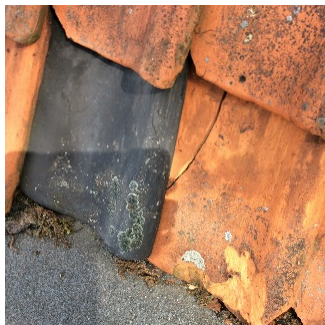
Conditie:

Pannen, pannen opschudden

Aantal stuk. Zijn nog beschikbaar bij bewoner.

Op termijn €120,-

Redelijk: **3**



H.8 Mastiek/ Bitumen

Gebrek 1



Conditie:

Goed: **2**

Platdakbedekking

Pannen liggen op mastiek stroken, drukken hierin. Randen wel hoog genoeg, 2 de panlat.

Op termijn €240,-

Hersteladvies: Afslipen van pannen.



Gebrek 2



Conditie:

Redelijk: **3**

Platdakbedekking, oudere dakbedekking



H.8 Golfplaten

Gebrek 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



asbestverdachte platen, platen stuk/ poreus

Kosten asbestinventarisatie en vervangen.

Direct €1500,-



H.8 Zink/Lood

Gebrek 1

Conditie:

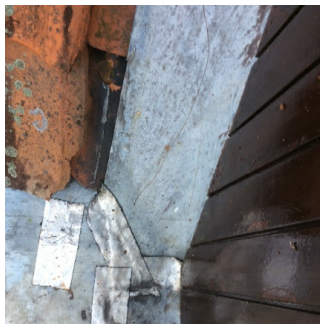
Matig: **4**



Lood gescheurd

Bij aansluiting dakkapel alsmede bij schoorsteen.

Op termijn €450,-



H.8 Goten/Hemelwaterafvoeren

Gebrek 1

Conditie:

Slecht: **5**



Goot, achter, lekkage

Direct €80,-

H.8 Buitenschilderwerk (kozijnen, deuren en ramen)

Gebrek 1

Conditie:

Redelijk: **3**



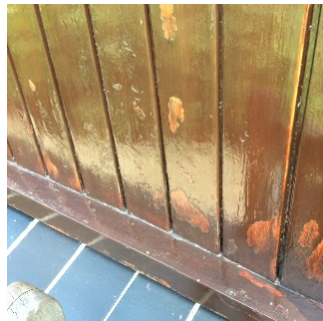
Licht achterstallig onderhoud

Achterzijde van de woning, herstel noodzakelijk, verf iets er afgebladderd. Zon en regenkant.

Direct €320,-

Op termijn €1660,-

Hersteladvies: De oplossing voor afbladderen is het volledig schrapen en verwijderen van de bestaande verflagen en nieuwe lagen aanbrengen.



H.8 Voegwerk/ Pleisterwerk

Gebrek 1

Conditie:

Matig: **4**



Voorgevel, voegen boven maaiveld uitgespoeld

Op termijn €160,-



H.8 Garage/Carport/Berging

Gebrek 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Garage, buitenmuur

Diversen houten planken rot, vervangen.



H.8 Fundering

Gebrek 1

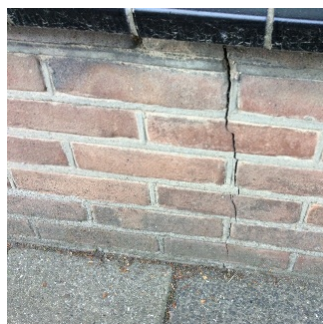
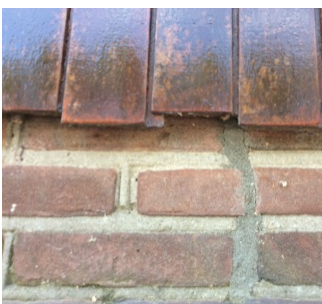
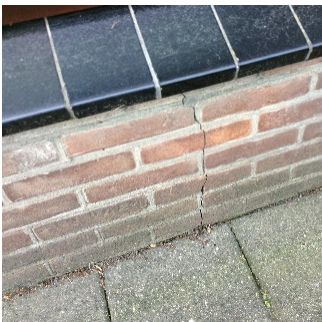
Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

Visuele problemen waargenomen, funderingsonderzoek nodig

Diverse scheurvorming aan voorzijde van de woning. Al een keer gevoegd en is opnieuw gaan scheuren. Scheur loopt door onder het maaiveld. Laten onderzoeken of scheur in funderingsbalk doorloopt. Lintvoegmeting laten uitvoeren om scheefstaand te bepalen.

Direct €490,-



H.8 Isolatie

Gebrek 1



Conditie:

dakisolatie, PIR
Onder uitbouw.

Goed: **2**

I Elektra

I.9 Bedrading/Buizen en dozen (steekproef)

Gebrek 1



Conditie:

VD draad waargenomen, nieuwe kleuren
Op 1ste verdieping, kamer rechts voorzijde.

Goed: **2**

I.9 Groepenkast

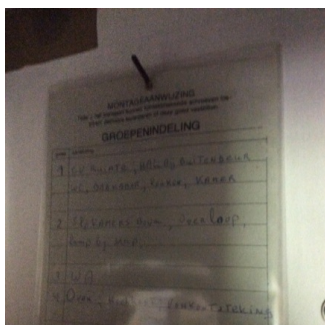
Gebrek 1



Conditie:

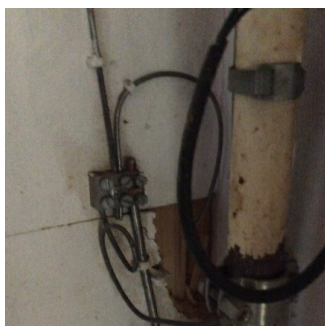
Groepenkast reeds vervangen, voldoende groepen

Goed: **2**



I.9 Aarding

Gebrek 1



Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

Aardpen niet waargenomen

Aarddraad wel aanwezig. Pen waarschijnlijk buiten de woning in bestrating. Nameten elektriciën.

Direct €120,-

Gebrek 2



Conditie:

Goed: **2**

Aarde controle (steekproef)

In keuken.

J Installaties

J.f CV-ketel

Gebrek 1

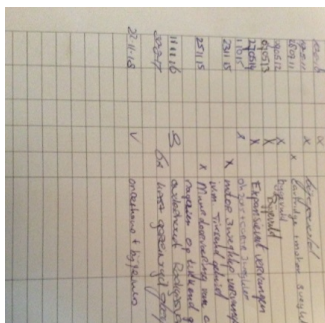


Conditie:

Redelijk: **3**

Bouwjaar, voorbij economische levensduur ketel 15/ 17 jaar

Direct €1600,-



J.f Waterleidingen

Gebrek 1

Slecht: **5**



Conditie:

Loden waterleiding waargenomen
Ongeveer 2 meter aanwezig in kruipruimte keuken.
Direct €140,-

J.f Open haard

Gebrek 1

Goed: **2**



Conditie:

Veegbewijs, ja
Jaarlijks geveegd, factuur aanwezig. Verplichting vanuit verzekeraar voor elk jaar te vegen. Is asbest verdacht kanaal, navragen of schoorsteenbedrijf deze nog veegt.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Ulvenhout op 07-07-2019 en vervolgens (digitaal) ondertekend door: Arno Korbijn

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters that appear to be 'AKI'.

UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Asbest

Bij iedere verwijdering van asbest, is een asbestonderzoek noodzakelijk. Verwijdering van asbesthoudende materialen mag pas plaats vinden op het moment dat er een asbestinventarisatie rapport aanwezig is. De Rijksoverheid voert vanaf 2024 een verbod op asbestdaken. Particulieren, bedrijven en (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken meer bezitten. De maatregel moet gezondheidsproblemen door asbest voorkomen. Oude daken kunnen door de jaren heen zijn aangetast door weer en wind. Daardoor kunnen asbestvezels vrijkomen. En die vormen een gevaar voor de volksgezondheid. In 2024 is het 30 jaar geleden dat bouwbedrijven geen asbest meer mochten gebruiken.

Het verbod geldt voor asbestdaken die in contact staan met de buitenlucht. Bijvoorbeeld golfplaten en dakleien. Het verbod geldt niet voor asbesthoudend materiaal aan de binnenkant van gebouwen. Zoals asbesthoudend dakbeschot of isolatiemateriaal dat onder de dakbedekking zit. En het verbod gaat alleen om dakbedekking. Dus niet om bijvoorbeeld boeidelen, dakgoten en gevelpanelen. Vaak is het wel praktisch om dit gelijk mee nemen bij een sanering.

Is een asbestdak in een heel slechte toestand of verwaarloosd? Dan kan de gemeente nu al eisen om het dak meteen te (laten) verwijderen. Beschadigde daken mogen niet tot 2024 blijven liggen.

De subsidie bedraagt € 4,50 per m² verwijderd asbestdak met een maximum van €25.000 per adres. U kunt alleen in aanmerking komen voor de subsidie als de oppervlakte van het geïnventariseerde asbestdak meer dan 35 m² bedraagt. Dakbeschot komt niet in aanmerking voor deze regeling.

Fundering

Funderingen kunnen enkel beoordeeld worden aan de hand van het object zelf, zijn er scheuren aanwezig binnen en/of buiten, is er scheefstand aan het object of andere zaken welke tot een funderingsprobleem kunnen leiden. Dit is door ons zeer goed in te schatten en bij enige twijfel zal een grondonderzoek of funderingsonderzoek geadviseerd worden.

Hoe herkent u funderingsproblemen?

- Scheve vloeren;
- Vervormde deuren en ramen;
- Scheuren in bouwmuren en niet-dragende muren;
- Hoogteverschillen tussen woning en de stoep.

Veel voorkomende problemen

Paalrot

Door daling van het grondwaterpeil, bijvoorbeeld door bouwputten of lekkende riolen, kan funderingshout droog komen te liggen. Hierdoor ontstaat schimmelaantasting. De fundering verliest haar draagvermogen en de woning kan deels scheefzakken.

Palenpest

In gebieden waar minder lange palen nodig waren, zijn tot ongeveer 1970 veel grenenhouten palen gebruikt. Deze palen kunnen op den duur worden aangetast door bacteriën, ook als de palen onder water staan.

Gebrek aan draagkracht

Als de paal niet voldoende op een (zand)plaat is gefundeerd of als de zandplaat te dun is, kunnen verzakkingen ontstaan.

Bodeminklinking bij funderingen op staal

Een zogenoemde fundering op staal hoort thuis op zandgrond. Soms is deze fundering echter ook gebruikt op slappe klei- en veengronden. In deze gevallen kan de woning verzakken.

Te hoge belasting

Vooraf in de 19e eeuw zijn veel gebouwen met één of meerdere verdiepingen verhoogd zonder dat er aandacht was voor de fundering.

Uitvoeringsfouten

Bij de uitvoering van de fundering kan iets zijn misgegaan. Bij het heien kunnen palen bijvoorbeeld kapot zijn geslagen.

Wateroverlast of droogstand

Een verlaging van de grondwaterstand in de stad kan verschillende oorzaken hebben, zoals een lekkende riolering of door grondwateronttrekking bij een bouwput.

Trillingen

Trillingen van bouwwerkzaamheden, verkeer of verkeersdrempels kunnen fataal zijn voor een fundering, zeker als er al aantasting is.

Betonrot

Indien mogelijk worden kruipruimten en vloeren beoordeeld vanuit de directe nabijheid van de kruipruimteopening(en), bij het aantreffen betonrot (Kwaaitaal- of Mantavloer) zal er (ook bij twijfel) een nader onderzoek worden geadviseerd. Betonrot is niet altijd levensgevaarlijk maar moet wel gerepareerd worden. Betonrot herken je aan afbrokkelende beton stukjes en is lelijk en verzwakt de constructie. Soms zie je ook roestende wapening die de beton beschadigd. Proces betonrot, bijvoorbeeld bij een balkon

Als je goed kijkt naar betonrot dan is het probleem simpel te beschrijven.

- De wapening roest doordat er vocht bij de wapening komt;
- Deze roest zet uit en drukt de beton weg;
- Doordat de natuurkrachten hun werk doen is de beton niet sterk genoeg om hier weerstand aan te bieden;
- De beton moet ergens heen en gaat dan naar buiten (doordat beton broos is zal het afbreken).

Wat is een kwaaitaalvloer?

Maar wat is het nu precies? In de jaren zeventig was er heel veel vraag naar nieuwe huizen. Om aan deze vraag te voldoen en tot een snellere productie van huizen te komen is toen bij betonnen elementen kwaaitaalvloerde betonverhardings-versneller calciumchloride gebruikt. Betonvloeren waaraan calciumchloride werd toegevoegd waren van het type Kwaaitaal.

Kwaaitaalvloeren kunnen betonrot laten zien. In de vloeren zitten de stalen wapeningsstaven. Naarmate de schade vordert, zal het corrosie-proces (roesten) sneller gaan verlopen. Wat dan gebeurt is dat beton van de stalen wapening afspringt/ afbreekt waardoor jij de wapening kunt zien zitten bij sommige kwaaitaalvloeren. Een sterke reductie van de sterkte van de wapening heeft ernstige gevolgen voor de veiligheid van de vloer en dan is een vloerrenovatie vaak nodig.

Wat is een mantavloer?

De Mantavloer kent hetzelfde probleem als de kwaaitaalvloer en is een ander 'merk' betonvloer. Hij ziet er ook anders uit maar het probleem openbaart zich gelijk. Betonschade aan Mantavloeren kan optreden in woningen die gebouwd zijn tussen 1965 en 1981. Wanneer je huis tussen die jaren is gebouwd kun je te maken hebben met betonrot aan mantavloeren. Ook dit moet opgelost worden om erger te voorkomen.

CV

Economische levensduur van een cv-ketel is 15 jaar. Maar dan moet deze wel worden onderhouden. Zo blijft de cv-ketel veilig en zuinig werken. Een slecht onderhouden cv-ketel kan voor gevaarlijke situaties zorgen. Zoals koolmonoxidevergiftiging.

Elektra

Het verdient aanbeveling om de voorzieningen voor gas, water en elektra op veiligheid te laten inspecteren conform de NTA 8025 normering. Zeker in oudere woningen van voor 1980 is dit een aandachtspunt. Bij het huidige gebruik is de capaciteit (hoeveel groepen zijn er) en de verdeling van deze groepen een aandachtspunt. Wanneer u apparatuur op specifieke plaatsen wilt gaan gebruiken zoals een wasmachine, wasdroger of afwasautomaat, dienen hiervoor voorzieningen te zijn getroffen die in deze ruimten van gearde aansluitmogelijkheden voorzien. De laatste 20 a 30 jaar is er ontzettend veel veranderd op het gebied van elektra aanleggen en vervangen in en om het huis.

Tegenwoordig is er in bijna ieder huishouden een vaatwasser, wasmachine, droger en soms wel 2 lcd televisies aanwezig en doorgaans vragen die apparaten op hetzelfde moment stroom, simpelweg omdat ze tegelijkertijd aan staan. We denken er niet altijd over na maar woningen van voor 1990 zijn op dit gebruik nu éénmaal niet berekend. Als dit ook bij u het geval is dan wordt het tijd om uw elektra te vervangen/ uit te breiden. Ook is er vaak gemoderniseerd. Dit is echter niet altijd conform de veiligheidseisen uitgevoerd. Het verdient aandacht om te kijken naar zaken als aardig. Zeker in natte ruimten komen wij vaak relatief onveilige situaties tegen. Zeer vaak zijn hier de waterleiding en radiator niet geaard, wat levensgevaarlijke situaties met zich mee kan brengen. En mocht er iets gebeuren bent u ook nog eens niet verzekerd.

Isolatie

Isoleren verbetert het comfort van het object en zorgt voor lagere energiekosten. Een geïsoleerde object tocht minder en houdt de warmte beter vast. Andere voordelen zijn: minder condens op de ramen en ook minder geluidsoverlast van buiten.

Schuine, met pannen gedekte daken kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren.

Indien het isolatiemateriaal niet voorzien is van een aluminiumlaag, raden wij u aan waterdampdichte plastic folie over de isolatie aan te brengen. Dus tussen de isolatie en de afwerking. Deze folie moet u zorgvuldig aanbrengen, aangezien deze folie voorkomt dat er waterdamp in de constructie komt. Kleine openingen en beschadigingen in de folie kunt u afplakken met tape. De folie moet altijd aan de warme zijde bevestigd worden.

Polystyreenplaten kunnen beter niet gebruikt worden om een houten vloer aan de onderzijde te isoleren, omdat deze materialen minder dampopen zijn. Indien nu op de vloer vloerbedekking, vinyl, tegels, parket of een ander dampremmend materiaal wordt gelegd, ontstaat kans op houtrot. Om houtrot te voorkomen kan het beste een volledig (damp)open materiaal zoals glaswol of steenwol worden gebruikt.

Vocht kan de oorzaak zijn van hardnekkige en vaak zeer kostbare of nauwelijks op te lossen problemen in gebouwen. Indien het vocht in staat is om in de constructie (dak, wand of vloer) door te dringen, kan schimmelvorming of zelfs rot ontstaan. Een gebouw dient derhalve zodanig ontworpen en uitgevoerd te worden dat indringend vocht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Indien onverhoopt toch vocht in de constructie aanwezig is, moet dit zonder schadelijke gevolgen kunnen ontsnappen.

Vocht kan op twee manieren de constructie binnendringen:

- vanuit de binnenzijde;
- vanaf de buitenzijde.[/*]

Vocht vanaf de buitenzijde van het gebouw.

Weersinvloeden, zoals regen en sneeuw, zijn in staat om door de buitenste schil van het gebouw in de constructie binnen te dringen. Dit is met name het geval tijdens de zogenaamde open bouwfase of bij beschadiging aan dak- en gevelbekleding. Ook tijdens het normale gebruik van het gebouw is een goede bescherming noodzakelijk. Met behulp van waterwerende folies kan een extra zekerheid worden ingebouwd. Om inwendige condensatie te voorkomen, dienen deze waterkerende folies tevens dampdoorlatend te zijn. Dampdoorlatende folie wordt vaak gebruikt in combinatie met een dampremmende folie. In de praktijk wordt de dampremmende folie op vele plaatsen doorbroken, bijvoorbeeld bij (dak)ramen, dakdoorvoeren en elektriciteitsaansluitingen. Hierdoor ontstaan luchtlekken en zal er, ondanks de aanwezigheid van de dampremmende folie, toch vochtige lucht in de constructie kunnen binnendringen. Wanneer deze relatief warme vochtige lucht in de constructie afkoelt, vormt zich condens. Indien deze condens niet uit de constructie kan verdwijnen, ontstaat er schade door schimmelvorming en houtrot. Om vocht naar de buitenlucht te kunnen afvoeren, wordt de buitenzijde van de binnenste dak- of gevelconstructie voorzien van een dampdoorlatende folie.

Vocht vanuit de binnenzijde van het gebouw.

In een gebouw wordt veel vocht geproduceerd. Neem als voorbeeld een woning. Een mens produceert gemiddeld 2,5 liter vocht per dag (door douchen, koken, transpireren, enz.) dat als waterdamp in de woning terecht komt. Deze waterdamp zal een uitweg zoeken naar de koudere lucht met een lagere luchtvochtigheid (dampdiffusie). Om te voorkomen dat de warme, vochtige lucht in de constructie dringt, dienen met name daken en gevels aan de binnenzijde voorzien te zijn van een dampremmende folie. Deze folie dient te worden toegepast in combinatie met een goede luchtdichting. Het in het gebouw aanwezige vocht zal de ruimte dan via natuurlijke of mechanische ventilatie verlaten. Daarnaast kunnen dampremmende folies tegengaan dat het in de vloer voorkomende vocht in aanraking komt met bijvoorbeeld houten vloeren of parket.

INFORMATIE BOUWPERIODE

Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerkten zich door traditioneel metsel – en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen (bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen) problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale panden
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn er stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.

1945 tot 1960:

Uit de wederopbouwperiode stammen veel eengezinswoningen en flats. Door het gebrek aan bouwmaterialen vlak na de oorlog zijn deze woningen vaak van mindere kwaliteit. De sociale woningbouw kenmerkt zich door sobere eengezinswoningen met relatief weinig metselwerk, hoge kozijnen en vaak matige houtkwaliteit (vurenhout). Vaak is er een casco hoofdconstructie met metselwerk van houten vloeren. In een later stadium zijn de vloeren op de begane grond van beton. Vanaf 1960 ontstaan systeemwoningen, volledig geprefabriceerde betonnen woningen en galerijflats. De woningbouw in de vrije sector is gevarieerder met meer aandacht voor metsel en betonwerk.

Aandachtspunten:

- In de houten kozijnen heeft vaak houtrot gezeten. In veel gevallen zijn ze vervangen door bijvoorbeeld aluminium of kunststof kozijnen.
- Vloeren op de begane grond vertonen vaak gebreken.
- Vaak is later isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenkant van de daken. De afwerking hiervan is niet altijd optimaal.

1960 tot 1980:

Voortzetting van de periode ervoor, maar wel met verbeterde architectuur.

Aandachtspunten:

- Doordat in deze periode (zware) betonpannen op hellende daken zijn geplaatst, zien we regelmatig doorbuiging in het dak. Tot midden jaren '80 liet de kwaliteit van betonpannen te wensen over.
- Van 1965 tot 1981 zijn in veel eengezinswoningen betonnen vloeren op de begane grond gelegd van het fabriekaat Kwaaitaal of Manta. Daar werden grote hoeveelheden calciumchloride aan toegevoegd (om het drogen en harden van het beton te bevorderen). In combinatie met meestal matige klimatologische omstandigheden in de kruipruimte geeft dat geleid tot veel corrosie en aantasting van het beton.
- Vaak is voegwerk gebruikt van mindere kwaliteit. Dat vraagt veel onderhoud.

1980 tot 2000:

Vanaf ongeveer 1980 moeten nieuwbouwhuizen voldoen aan isolatienormen. Vanaf 1985 wordt alleen nog volgens die normen gebouwd. We zien in deze periode verschillende bouwvormen: traditionele stapelbouw, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbouw, houtskeletbouw en stapelbouw.

Aandachtspunten:

- Onderhoud en renovatiewerkzaamheden bij bestaande bouw zijn in het begin van deze periode vaak kwalitatief minder goed uitgevoerd.
- Omdat in de loop van deze periode huizen alleen nog mogen worden gebouwd volgens vastgestelde normen (bouwbesluit), is de kwaliteit van nieuwbouwhuizen uit deze jaren doorgaans beter dan in de periodes ervoor.

2000 tot vernieuwend bouwen:

Woningen uit deze periode zijn nog vrij nieuw en daardoor gemakkelijk herkenbaar.

Aandachtspunten:

- Minder dan bij woningen uit vorige periodes. Tegenwoordig moeten aannemers en bouwbedrijven voldoen aan vastgestelde kwaliteitsnormen. Ook voor en nazorg zijn in regels vastgesteld.
- Keuzes voor bouwwijzen en materiaaltoepassingen worden nu veel bewuster gemaakt. Er is meer oog voor gebruik en onderhoud van woningen.

DIENSTEN

BIJN.nl biedt verschillende woondiensten aan zoals;

Keuringen

- Bouwkundige keuringen woningen, scholen, kerken en bedrijfspanden
- Opleveringskeuringen nieuwbouwwoningen en bedrijfspanden
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) VvE, scholen en kerken
- Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) VvE, scholen en kerken
- 0-meting
- Bouwkundig onderzoeken zoals bouwgebreken, vochtproblemen, scheurvorming, etc
- Betonrot onderzoek, Funderingsonderzoek en Kruipruimte inspectie

Energie

- Energielabel voor een woning (EPA-W)
- Energielabel voor een bedrijfspand (EPA-U)
- Energiebesparingsrapport
- Energie maatwerkadvies

Taxatie

- Woning taxatie (validatie : NWWI en TaxateursUnie)
- Bedrijfspandtaxatie (BOG)

Aankoopbegeleiding

- Zoek naar geschikte woningen, bezichtigingen, aankoopscan en advies
- Onderhandeling, controle en nazorg

Vastgoedonderhoud

- Onderhoudsplanung, advies en begeleiding

Bouwbegeleiding

- Werkomschrijving of bouwbestek opstellen en aannemers zoeken
- Tekeningen en offerte controleren
- Controle tijdens de bouw en eindoplevering

Heeft u vragen over onze dienstverlening, kijk op onze website www.bijn.nl of bel 0880034810

ALGEMEEN

Dit is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Wij adviseren altijd om gespecialiseerde bedrijven te raadplegen voor nader en aanvullend advies en voor het uitbrengen van gespecificeerde offertes voor de werkzaamheden en de materialen. Onze kostencalculaties zijn slechts indicatief en geven slechts een globale en grove inschatting. Aan de door ons afgegeven kosten indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

De keuring is een momentopname van de staat waarin het object zich op dat moment bevindt, daarom heeft dit rapport een geldigheid van 6 maanden na de inspectiedatum. Na deze periode dient een nieuw rapport te worden opgesteld.

Er is een onderzoeks- en een meldingsplicht waaraan door alle partijen voldaan moet worden. Indien mogelijk vragen wij voor en/of tijdens de keuring aan de verkoper(s), dan wel verkopend makelaar om nadere informatie met betrekking tot het object.

Alle elementen uit dit rapport zijn beoordeeld en gewaardeerd naar zichtbaarheid en/of bereikbaarheid zonder demontage, verplaatsen of verwijderen van materialen.

De bedragen in dit rapport zijn ramingen en gebaseerd op uitvoering door erkende aannemers en/of erkende installateurs, zonder het eventueel opnieuw behangen/sauzen en de benodigde klim/steigermaterialen. (let op, bij offertes zijn er vaak grote verschillen).

Zaken als metingen (asbest, geluid en verontreiniging) en berekeningen (constructies, warmte en geluid) vallen buiten dit rapport. Wij adviseren u om uw woning aan het politiekeurmerk te laten voldoen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de website www.politiekeurmerk.nl. Ook kunt u de folder afhalen bij het politiebureau bij u in de buurt.

De opgenomen Directe Kosten in deze rapportage zijn noodzakelijk om de woning in een redelijke staat te brengen. Elke keuring betreft een momentopname, waarop geen garantie wordt afgegeven. BIJN Inspections and Advice BV wijst elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook af, indien bij klachtschade niet binnen 14 dagen na factuurdatum is gemeld en BIJN Inspections and Advice BV van mening is dat er sprake is van een verborgen (onzichtbaar) gebrek in relatie tot de inspectiedatum/momentopname.

Het is aan te raden met het rapport nogmaals door de woning te gaan. Alle aansprakelijkheid wordt afgewezen indien de opdrachtgever voor expertise en zonder uitdrukkelijke toestemming van BIJN Inspections and Advice BV het gebrek en/of de schade heeft hersteld.

Alle door BIJN Inspections and Advice BV uitgevoerde werkzaamheden geschieden conform onze Algemene Voorwaarden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN BIJN INSPECTIONS AND ADVICE BV

1. TOEPASSING

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met BIJN Inspections and Advice BV en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.

1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeengekomen, zullen uitsluitend deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

2. AANBIEDING EN ACCEPTATIE

2.1 Alle offertes en prijsopgaven (ook op internet) die door of vanwege BIJN Inspections and Advice BV zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na 14 dagen.

2.2 Indien BIJN Inspections and Advice BV op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat BIJN Inspections and Advice BV de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt BIJN Inspections and Advice BV Opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóór dat BIJN Inspections and Advice BV de feitelijke opdracht kan starten.

2.3 Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat BIJN Inspections and Advice BV een opdracht schriftelijk of digitaal heeft bevestigd, dan wel nadat BIJN Inspections and Advice BV geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.

2.4 Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

2.5 BIJN Inspections and Advice BV is bevoegd om werkzaamheden - onder leiding van BIJN Inspections and Advice BV - door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van BIJN Inspections and Advice BV voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

3. INHOUD VAN DE INSPECTIE EN HET RAPPORT

3.1 De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan de inhoud van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

3.2 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 – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. BIJN Inspections and Advice BV zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. BIJN Inspections and Advice BV geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

3.3 De opdrachtgever garandeert dat BIJN Inspections and Advice BV vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.

3.4 Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon 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 van BIJN Inspections and Advice BV. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist.

3.5 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 5 meter (2 verdiepingshoogten) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling van BIJN Inspections and Advice BV, bereikbaar met ladders van maximaal 5 meter (werkende hoogte 4 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 van BIJN Inspections and Advice BV.

3.6 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – , dit uitsluitend ter beoordeling van BIJN Inspections and Advice BV, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

3.7 De objecten worden door BIJN Inspections and Advice BV, 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.

3.8 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt zes maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

3.9 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door BIJN Inspections and Advice BV opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan BIJN Inspections and Advice BV door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door Opdrachtgever aan BIJN Inspections and Advice BV kenbaar zijn gemaakt, wordt Opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. BIJN Inspections and Advice BV heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van Opdrachtgever, bij gebreke waarvan de Opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

4. PRIJZEN

4.1 De opgegeven prijzen zijn exclusief BTW voor zakelijke klanten en inclusief BTW voor particuliere klanten; extra kosten worden altijd apart schriftelijk opgegeven.

4.2 Voor standaarddiensten zoals op de site www.bijn.nl (en daar aan gekoppelde sites) vermeld, gelden de daar genoemde prijzen en condities. Hier wordt geen aparte offerte voor uitgebracht.

4.3 BIJN Inspections and Advice BV heeft het recht de prijzen eens per jaar, per 1 januari, aan te passen ingevolge het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.

4.4 De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte. Tenzij dit schriftelijk in een afzonderlijke overeenkomst is overeengekomen, heeft BIJN Inspections and Advice BV het recht wijzigingen in assurantiepremies, fiscale lasten, sociale verzekeringspremies en andere van overheidswege opgelegde of op te leggen heffingen tot aan het moment van de totstandkoming van de overeenkomst in de prijs door te berekenen.

4.5 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 5 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal BIJN Inspections and Advice BV gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

4.6 Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor BIJN Inspections and Advice BV toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan BIJN Inspections and Advice BV 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.

4.7 Indien een opdracht wordt geannuleerd is de Opdrachtgever annuleringskosten verschuldigd. Deze bedragen zijn bij annulering 30% van het totaalbedrag. In geval van annulering binnen één werkdag voorafgaand aan de afspraak- of opnamedatum is de opdrachtgever de volledige inspectietarief verschuldigd.

4.8 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn 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.

4.9 Kosten van na het tot stand komen van de overeenkomst door Opdrachtgever gewenste aanvullingen en/of wijzigingen van de overeenkomst zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

5. BETALING

5.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door BIJN Inspections and Advice BV aan te wijzen bankrekening te geschieden.

5.2 Na verloop van voornoemde termijn is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim.

5.3 Vanaf de datum dat de Opdrachtgever in verzuim is (vervaldatum van de factuur), zal zonder nadere ingebrekestelling aanspraak gemaakt worden op:

- De berekening van de wettelijke rente (of een zelf te bepalen rentepercentage) vanaf de vervaldag tot de algehele voldoening;
- (indien de Opdrachtgever consument is) de berekening van buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW. Deze kosten worden verhoogd met de daarover verschuldigde btw; (afhankelijk van de Opdrachtgever of deze de omzetbelasting kan verrekenen);
- (indien de Opdrachtgever een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep

of bedrijf: de berekening van buitengerechtelijke kosten, welke kosten 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, met een minimum van € 40,00.

6. EIGENDOMSVOORBEHOUD

6.1 Tot aan het tijdstip waarop Opdrachtgever aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij BIJN Inspections and Advice BV.

6.2 Het is Opdrachtgever verboden de door BIJN Inspections and Advice BV aan Opdrachtgever geleverde rapportages in welke vorm dan ook aan derden ter inzage te geven of af te staan, tenzij Opdrachtgever al zijn betalingsverplichtingen binnen de gestelde termijnen is nagekomen.

6.3 Indien Opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, doch desondanks de door BIJN Inspections and Advice BV geleverde rapportages aan derden heeft afgestaan, dan is Opdrachtgever – zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is - een direct opeisbare boete ad € 5.000,00 aan BIJN Inspections and Advice BV verschuldigd, onverminderd de betalingsverplichting van het gehele factuurbedrag door Opdrachtgever.

7. INTELLECTUEEL EIGENDOMSRECHT

7.1. Alle auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de door BIJN Inspections and Advice BV vervaardigde rapportages berusten bij BIJN Inspections and Advice BV. 7.2 BIJN Inspections and Advice BV heeft het recht de door BIJN Inspections and Advice BV vervaardigde rapportages aan derden te verstrekken.

8. OPZEGGING EN BEEINDIGING OVEREENKOMST

8.1 Ingeval één van de partijen tekort komt in de nakoming van één van haar verbintenissen, is de andere partij die reeds prestaties ter uitvoering van de overeenkomst heeft verricht, bevoegd de nog niet uitgevoerde verplichtingen op te schorten, dan wel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De gehele of gedeeltelijke ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen tengevolge van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van partijen schadevergoeding te vorderen.

8.2 In afwijking van het bepaalde in het voorafgaande lid heeft BIJN Inspections and Advice BV het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien Opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staat van faillissement wordt verklaard, al dan niet op eigen verzoek, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de werkzaamheden van Opdrachtgever. BIJN Inspections and Advice BV zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

8.3 Indien er door Opdrachtgever met betrekking tot een meerjarenonderhoudsplanning gebruik wordt gemaakt van een door BIJN Inspections and Advice BV aangeboden abonnement, wordt deze stilzwijgend telkens met een periode van een jaar verlengd, tenzij een van de partijen haar ten minste drie maanden voor het einde van het contractjaar schriftelijk opzegt en dit door de wederpartijpartij bevestigd wordt, in welk geval de overeenkomst op die datum eindigt.

9. OVERMACHT

9.1 In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan één der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

9.2 Als een niet aan BIJN Inspections and Advice BV toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: ledere gebeurtenis of omstandigheid - ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien - waardoor de oplevering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft op de oplevering door BIJN Inspections and Advice BV, dat de nakoming door BIJN Inspections and Advice BV zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van BIJN Inspections and Advice BV geleverd kan worden.

10. KLACHTEN

10.1 Klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan BIJN Inspections and Advice BV te worden gemeld.

10.2 Opdrachtgever kan er geen beroep meer op doen dat hetgeen is opgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien Opdrachtgever BIJN Inspections and Advice BV niet binnen een week na de datum van oplevering hiervan in kennis heeft gesteld.

10.3 Klachten worden uitsluitend in behandeling genomen indien Opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen

heeft voldaan.

10.4 Klachten die BIJN Inspections and Advice BV bereiken na de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn worden uitgesloten van herinspectie en/of schadevergoeding.

10.5 Klachten inzake facturen van BIJN Inspections and Advice BV dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 weken na factuurdatum, middels aangetekend schrijven door BIJN Inspections and Advice BV te zijn ontvangen.

10.6 Het indienen van klachten ontslaat Opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens BIJN Inspections and Advice BV.

11. AANSPRAKELIJKHEID

11.1 BIJN Inspections and Advice BV is slechts aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming door BIJN Inspections and Advice BV en Opdrachtgever bovendien kan aantonen dat er sprake is van grove schuld aan de zijde van BIJN Inspections and Advice BV.

11.2 BIJN Inspections and Advice BV kan slechts aansprakelijk zijn voor schade, die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 500,-. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten.

11.3 Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na oplevering van het rapport schriftelijk aan BIJN Inspections and Advice BV te melden.

11.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van BIJN Inspections and Advice BV komt, geldt een eigen risico van € 250,-.

11.5 Indien BIJN Inspections and Advice BV aansprakelijk is voor de schade, heeft BIJN Inspections and Advice BV het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen.

11.6 Omdat het advies van BIJN Inspections and Advice BV in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. BIJN Inspections and Advice BV is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

11.7 BIJN Inspections and Advice BV is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat BIJN Inspections and Advice BV gebreken niet in de rapportages heeft vermeld doordat Opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwegen of onjuist verstrekt.

11.8 BIJN Inspections and Advice BV is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan BIJN Inspections and Advice BV verstrekte informatie die BIJN Inspections and Advice BV vervolgens in haar rapportages heeft opgenomen. BIJN Inspections and Advice BV zal in de rapportages ook expliciet aangeven welke informatie door derden is verstrekt.

11.9 BIJN Inspections and Advice BV is niet aansprakelijk voor zaken die BIJN Inspections and Advice BV niet geïnspecteerd heeft, alsmede voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en waarvan BIJN Inspections and Advice BV in de rapportages heeft vermeld dat deze niet zijn geïnspecteerd onder schriftelijke vermelding van de reden waarom dit achterwege is gebleven.

11.10 BIJN Inspections and Advice BV is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen.

11.11 Opdrachtgever is gehouden om BIJN Inspections and Advice BV de gelegenheid te bieden om een toerekenbare tekortkoming te herstellen. Indien Opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat Opdrachtgever BIJN Inspections and Advice BV hierover vooraf schriftelijk heeft geïnformeerd of BIJN Inspections and Advice BV de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt Opdrachtgever hiermee het recht op herinspectie en/of enige schadevergoeding.

11.12 Opdrachtgever vrijwaart BIJN Inspections and Advice BV voor alle schade die BIJN Inspections and Advice BV mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover BIJN Inspections and Advice BV daarvoor jegens Opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

11.13 Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

12. VERVALTERMIJN

12.1 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 en 11 is Opdrachtgever gehouden om toerekenbare tekortkomingen van BIJN Inspections and Advice BV onverwijld schriftelijk aan BIJN Inspections and Advice BV mee te delen.

Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat

de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

13. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

13.1 Op alle door BIJN Inspections and Advice BV te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen in aangelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, zullen - behoudens de bevoegdheid van partijen om beslissingen van de President van de rechtbank rechtdoende in kort geding, uit te lokken - aan de uitspraak van de gewone rechter te Breda worden onderworpen.

14. PRIVACY

14.1 Alle gegevens die de opdrachtgever aan BIJN Inspections and Advice BV verstrekt worden opgenomen in een bestand. Dit bestand is aangemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens te Den Haag. Het gegevensbestand wordt gebruikt voor de administratie van BIJN Inspections and Advice BV en opdrachtnemer. Deze gegevens kunnen tevens worden gebruikt om gerichte informatie en aanbiedingen over de producten en diensten van BIJN Inspections and Advice BV te geven, zowel door BIJN Inspections and Advice BV als door derden. Om deze informatie en voordeelaanbiedingen zoveel mogelijk op de interesse van de opdrachtgever af te stemmen, kunnen wij de gegevens van de opdrachtgever laten combineren met bij andere bedrijven bekende gegevens.

14.2 Op verzoek van de opdrachtgever zal BIJN Inspections and Advice BV en opdrachtnemer uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen, ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. Dit kan tot gevolg hebben dat de opdrachtgever geen gebruik meer kan maken van de diensten van BIJN Inspections and Advice BV. De opdrachtgever heeft het recht om BIJN Inspections and Advice BV te verzoeken, de opdrachtgever mede te delen of persoonsgegevens die op de opdrachtgever betrekking hebben, worden verwerkt.

14.3 Indien de opdrachtgever geen prijs stelt op het toezenden van interessante informatie of aanbiedingen, kunt de opdrachtgever dit aan BIJN Inspections and Advice BV kenbaar maken door een kaartje te sturen aan: BIJN Inspections and Advice BV afdeling Adressenbeheer, Pastoor Vermuntstraat 1a, 4851 CR Ulvenhout.

15. ALGEMEEN

15.1 BIJN Inspections and Advice BV zal haar correspondentie digitaal verzenden, tenzij dit niet mogelijk blijkt.

15.2 Kennelijke druk- en zetfouten binden BIJN Inspections and Advice BV niet.

15.3 Met deze algemene consumentenvoorwaarden vervallen alle voorgaande publicaties.

Algemene voorwaarden BIJN Inspections and Advice BV (0010 NL_V01_02/2016)