



Web www.aangenamerbouwen.nl
Email aangenamerbouwen@gmail.com
Tel (0622) 80 90 92

KvK 141.20.846
BTW # NL821199675.B.01

IBAN NL58 INGB 0004 5716 53
t.n.v. Coöperatie Aangenamer Bouwen UA
Sint Jansweg 22^c – 6595 AC Ottersum

Doel & Toegevoegde Waarde Bouwkundige Inspectie

Het beoordelen van panden geen exacte wetenschap; er bestaat in Nederland geen specifieke opleiding voor en er zijn geen algemeen geaccepteerde normen en richtlijnen²⁾, maar met onze ervaring zullen wij een pand wél anders "lezen" dan een u, die die ervaring niet heeft. Signalen die u ontgaan zullen ons vaak wel opvallen en waar het voor u bijvoorbeeld heel moeilijk is om in te schatten wat de mogelijke oorzaak van een scheur is en of u iets aan die oorzaak moet doen, kunnen wij dat vaak wel.

Doel van onze **WONING INFORMATIE SERVICE™** is u - de mogelijk toekomstige eigenaar - een zo goed mogelijk inzicht te geven in de bouwkundige kwaliteit en de staat van onderhoud van het te inspecteren object.

Daartoe zullen wij - zo mogelijk in uw bijzijn - het object inspecteren¹⁾ echter - zolang het pand nog niet uw eigendom is - mogen wij geen schade aan het pand toebrengen; er worden geen metingen verricht en ramen, deuren en luiken worden alleen geopend als dat mogelijk is zonder schade toe te brengen aan die onderdelen en/of de afwerking daarvan (voorbeeld : vastgeschilderde ramen worden niet geopend).

Kruipruimtes en daken worden alleen betreden als wij het persoonlijk risico binnen de grenzen van de ARBO-Wet aanvaardbaar achten, de kans op schade nihil is en wij gebruik kunnen maken van op locatie aangetroffen klimmateriaal.

Zaken die niet expliciet in het rapport zijn vermeld zijn buiten de beoordeling gelaten en bijgebouwen worden - tenzij anders is vermeld - slechts beoordeeld op hun bruikbaarheid in de aangetroffen staat en functie.

Ons oordeel is dus gebaseerd op visueel waarneembare secundaire signalen, in het pand aanwezige tekeningen en foto's; dit is uitdrukkelijk niet het zelfde als gedetailleerd en/of specialistisch onderzoek.

Ook het raadplegen van externe bronnen zoals gemeente-archieven etc. bijvoorbeeld om vast te stellen of bouwvergunningen zijn benodigd en verkregen valt - tenzij expliciet anders is vermeld - buiten de scope van onze opdracht.

Het resultaat van onze inspectie is een algemene indruk van de conditie van het object en de risico's die daar voor een eigenaar aan verbonden zijn; indien wij dit gepast achten zullen wij u adviseren nader specialistisch onderzoek te (laten) doen.

Uitgangspunten van Beoordeling & Rapportage

WONING INFORMATIE SERVICE™ gaat bij de beoordeling van het object primair uit van de vragen :

"is het object in de aangetroffen conditie geschikt voor het doel waarvoor het wordt aangeboden ?" en

"zijn er (signalen die duiden op) ernstige bouwkundige gebreken die door de koper hersteld moeten worden om voortbestaan en/of de beoogde bruikbaarheid van het pand te waarborgen?"

Daarnaast kijken we in hoeverre er sprake is van achterstallig onderhoud en voor welke onderdelen u een reserve moet aanhouden omdat zij binnen de eerste 7 jaar³⁾ van bewoning wegens ouderdom of slijtage aan vervanging toe kunnen komen.

Onze adviezen inzake te nemen maatregelen zijn gebaseerd op "goed particulier beheer", d.w.z. : "doen wat nodig is op het moment dat het nodig is en zonder gouden randjes".

Bij dit alles beperken wij ons tot de delen die hetzij **constructief** dan wel **klimaatseidend** van belang zijn, zoals fundering, kelder, gevels, gevelkozijnen, draagmuren en -constructies, vloeren, trappen en daken, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang.

NIET-CONSTRUCTIEVE DELEN, AFWERKINGEN & UITRUSTING

Onderdelen zoals niet-dragende scheidingswanden, binnenkozijnen, keukens en afwerkingen kunt u als toekomstig eigenaar prima zelf beoordelen immers, wat voor ons goed genoeg is dat voor u mogelijk niet en omgekeerd; daarbij zijn dit nu juist de onderdelen die u al vrij snel zult willen aanpassen aan uw eigen inzichten, zelfs al zijn ze in nog zo'n goede technische conditie... in het rapport opgenomen waarnemingen inzake deze onderdelen zijn uitsluitend bedoeld als extra informatie en niet noodzakelijkerwijs compleet, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

¹⁾ In tegenstelling tot de meeste collega-bedrijven spreken wij heel bewust van "inspecteren" en niet van "keuren" !

"Keuren" = "bepalen of het object aan uw verwachting voldoet" - laten wij graag aan u over, het wordt immers úw huis, het gaat dus ook om úw verwachtingen.

²⁾ Bouwregels zoals het Bouwbesluit zijn primair gericht op nieuw te bouwen panden; een bestaand pand - zelfs al is het pas 10-15 jaar oud - zal daar nimmer aan (kunnen) voldoen, terwijl het toch in goede staat en prima geschikt voor zijn functie kan zijn.

³⁾ De kans dat u er nog woont neemt statistisch met de jaren af en hoe verder je vooruit kijkt, hoe onnauwkeuriger een voorspelling zal zijn.



Web www.aangenamerbouwen.nl
Email aangenamerbouwen@gmail.com
Tel (0622) 80 90 92

KvK 141.20.846
BTW # NL821199675.B.01

IBAN NL58 INGB 0004 5716 53
t.n.v. Coöperatie Aangenamer Bouwen UA
Sint Jansweg 22^c – 6595 AC Ottersum

INSTALLATIES

Installaties vallen buiten de scope van onze inspectie; wij zijn niet installatie-bevoegd en het grootste deel van installaties is sowieso niet zichtbaar, ons oordeel kan dus per definitie niet compleet zijn en u kunt daar geen rechten aan ontleen.

Uitsluitend erkende installateurs kunnen en mogen installaties testen, dus indien u een goed inzicht wenst in de staat van de technische installaties dient u deze door een erkende installateur te laten onderzoeken.

Buiten dat is er natuurlijk één partij die kán weten of het allemaal werkt : **de verkoper**... vraag hem/haar dus altijd expliciet naar storingen van installaties en apparatuur !

N.B. : De grens tussen installatie en apparatuur ligt o.i. daar, waar een element kan worden ontkoppeld, zonder schade te veroorzaken en zonder de functionele integriteit van object en installatie in gevaar te brengen.

Herstel-budgetten & Urgentie-bepaling

Bij de bepaling van de urgentie van ingrepen wordt onderscheid gemaakt tussen werkzaamheden die ten behoeve van behoud van pand en/of functionaliteit c.q. herstel van functionaliteit en/of het voorkomen van gevolgschade "*direct*" bij betrekken van de woning, dan wel zo spoedig mogelijk daarna moeten worden uitgevoerd en ingrepen die niet persé direct bij betrekken van de woning dan wel in het eerste jaar behoeven te worden gedaan "*op termijn*".

Ook deze "*op termijn*"-werkzaamheden hebben vanuit het oogpunt van het behoud van pand en/of functionaliteit c.q. het voorkomen van gevolgschade altijd een hogere prioriteit dan investeringen in "*leuke dingen*" zoals dure afwerkingen, een nieuwe keuken, badkamer etc. !

Onze budget-ramingen zijn "*vanaf*"-bedragen, gebaseerd op ervaringsgegevens en algemeen toegankelijke calculatierichtlijnen voor de regio waarin het pand is gelegen en gaan uit van herstel van het onderdeel in vergelijkbare staat en uitrusting zoals het werd aangetroffen (dus zónder toevoeging van extra functionaliteit, b.v. : enkel glas blijft enkel glas...).

Alleen als herstel niet lonend meer is, wordt vervanging van het onderdeel geadviseerd, doch – tenzij expliciet anders is aangegeven – ook dan zónder toevoeging van extra functionaliteit.

Voor installatiewerken worden in principe géén ramingen gegeven; deze kosten voor installatiewerken kunnen alleen door erkende installateurs worden geraamd (een uitzondering kan worden gemaakt, b.v. voor een nieuwe cv-ketel).

De werkelijke kosten van uit te voeren werkzaamheden kunnen uitsluitend door een uitvoerend bedrijf worden bepaald aan de hand van een meer gedetailleerde opname en werkomschrijving; zij zijn mede afhankelijk van de locatie, heersende markt-omstandigheden, de samenstelling van het pakket van werkzaamheden dat wordt aanbesteed en de wensen en vaardigheden van de toekomstige eigenaar om werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren.

Aangenamer Bouwen is in relatie tot de geadviseerde werkzaamheden géén "uitvoerend bedrijf"; de aangegeven ramingen zijn derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wij raden U aan om altijd minimaal 2 verschillende bedrijven op basis van de zelfde gegevens een offerte te laten uitbrengen en rekening te houden met aanzienlijke verschillen tussen de hoogste en de laagste aanbieder !

Voor "*kort-cyclische*" onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk wordt alleen bij duidelijk achterstallig onderhoud een budget aangegeven; in alle andere gevallen zijn deze werkzaamheden te zien als "*normaal periodiek onderhoud*", dat doorgaans door de huiseigenaar zelf kan worden uitgevoerd vanuit het onderhouds-budget dat wordt aangegeven in het "*reserverings-advies*".

Bouwfysische Eigenschappen

In het kader van een visuele inspectie is het niet mogelijk om bouwfysische eigenschappen zoals acoustische- en/of thermische isolatie en/of weerstand tegen brand vast te stellen.



Web www.aangenamerbouwen.nl
Email aangenamerbouwen@gmail.com
Tel (0622) 80 90 92

KvK 141.20.846
BTW # NL821199675.B.01

IBAN NL58 INGB 0004 5716 53
t.n.v. Coöperatie Aangenamer Bouwen UA
Sint Jansweg 22^c – 6595 AC Ottersum

Asbest, Ondergrondse olietanks & Vervuiling

Wij zijn niet gecertificeerd voor het doen van onderzoek naar asbest en/of bodemvervuiling; de in het rapport opgenomen opmerkingen inzake milieu-aspecten (asbest, olietank, bodemvervuiling etc.) zijn uitsluitend bedoeld als extra informatie en niet noodzakelijkerwijs compleet, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Appartementen

Bij appartementen is in de meeste gevallen de VvE verantwoordelijk voor instandhouding van de algemene-, klimaatscheidende- en constructieve delen van het complex en draagt de appartementseigenaar dus slechts rechtstreeks risico voor die delen die onderdeel uitmaken van het appartementsrecht, zoals bijvoorbeeld de CV-ketel.

Vraag bij een appartement dus altijd vóór definitieve aankoop inzage in de Acte van Splitsing, de actuele begroting en balans en de meerjaren-onderhoudsplanning; alleen indien deze gegevens tijdens de inspectie aanwezig zijn kunnen wij ze beoordelen.

Kosten & Betalingsvoorwaarden

De kosten voor een bouwkundige inspectie bedragen 1‰ van de gepubliceerde vraagprijs, met een minimum van € 325,00 en een maximum van € 550,00; voor objecten gelegen buiten de postcode-gebieden 10xx, 11xx, 14xx, 15xx, 18xx, 19xx, 20xx, 21xx, 22xx, 23xx, 24xx te verhogen met € 100,00 (alle bedragen zijn inclusief het geldende BTW-tarief).

Facturen dienen binnen zeven (7) dagen na factuurdatum ten volle te zijn voldaan; indien opdrachtgever de factuur niet tijdig heeft voldaan is hij in verzuim en kan invordering worden ingesteld, waarbij de wettelijke rente en incassokosten bij opdrachtgever rekening worden gebracht.

Voor inspecties die binnen 24 uur voor het geplande tijdstip worden geannuleerd berekenen wij u € 100,00 inclusief BTW.

Onze rapporten en facturen worden uitgebracht in pdf en per email verzonden aan de opdrachtgever en zijn vertegenwoordiger; rapporten worden uitsluitend aan de tegenpartij verstrekt indien opdrachtgever zich daar schriftelijk (email) mee accoord verklaart. Met het per email verzenden van ons rapport is onze opdracht voltooid.

Indien opdrachtgever een uitgebracht rapport niet binnen 7 kalenderdagen na email-verzending per aangetekend schrijven heeft geweigerd c.q. inhoudelijk betwist, wordt opdrachtgever geacht met de inhoud van het rapport in te stemmen.

Weigering en/of betwisting van het rapport en/of verstrekking aan derden laat opdrachtgevers verplichting tot betalen onverlet !

Ons bouwkundig rapport heeft een geldigheid van 6 maanden na datum opname; de daarin gegeven adviezen binden ons slechts tegenover degene die in het rapport als opdrachtgever is vermeld c.q. zijn vertegenwoordiger indien wij die als opdrachtgever moeten aanmerken; de rechten die deze opdrachtgever daaraan kan ontleen zijn niet overdraagbaar.

Vertegenwoordiging

Opdrachten namens een cliënt gegeven door een makelaar of andere tussenpersoon zullen primair worden beschouwd als te zijn gegeven door en gefactureerd aan de cliënt van die makelaar of andere tussenpersoon; indien de betreffende cliënt onze factuur niet voldoet, behouden wij ons het recht voor de kosten voor de uitgevoerde inspectie alsnog bij de makelaar of tussenpersoon in rekening te brengen.

Indien een makelaar of andere tussenpersoon ons namens zijn cliënt een inspectie-opdracht verstrekt, zijn deze voorwaarden bindend jegens de de tussenpersoon en zijn cliënt en is het de verantwoordelijkheid van de tussenpersoon om zijn cliënt bekend te maken met deze leveringsvoorwaarden !



Web www.aangenamerbouwen.nl
Email aangenamerbouwen@gmail.com
Tel (0622) 80 90 92

KvK 141.20.846
BTW # NL821199675.B.01

IBAN NL58 INGB 0004 5716 53
t.n.v. Coöperatie Aangenamer Bouwen UA
Sint Jansweg 22^c – 6595 AC Ottersum

Aansprakelijkheid

Uiteraard zullen wij de aanvaarde opdracht zo goed mogelijk vervullen, maar

Onze Bouwkundige Inspectie is uitdrukkelijk géén Garantie of Verzekering tegen Bouwkundige Gebreken !

Wij zijn er niet om uw risico over te nemen... ú koopt, niet wij !

Wij zullen u - binnen de beperkingen van non-destructief onderzoek - zo goed mogelijk informeren inzake de technische eigenschappen en de conditie van het object dat u koopt, opdat u voldoet aan de onderzoeksplicht die u conform het Burgerlijk Wetboek heeft, maar het idee dat wij in staat zouden zijn om "*verborgen gebreken*" waar te nemen is een mythe, ook bouwkundigen kunnen niet door afwerkingen en dergelijke heen kijken.

Voor "*verborgen gebreken*" heeft de wetgever in het Burgerlijk Wetboek een verhaalsregeling opgenomen.

Klacht-procedure

Indien de opdrachtgever meent dat wij – met inachtnaam van de grenzen van de onderzoeksmethode en deze voorwaarden, alsmede de omstandigheden ten tijde van de inspectie – verwijtbaar in de uitvoering van onze opdracht tekort zijn geschoten, zal deze ons daarvan onverwijld (opdrachtgever dient aan te kunnen aantonen dat hij hetgeen waarover hij klaagt redelijkerwijs niet eerder kon ontdekken) en met redenen omkleed per aangetekend schrijven in kennis stellen en de gelegenheid geven om binnen 10 werkdagen ná ontvangst van bedoeld schrijven de situatie te (laten) beoordelen, al dan niet door een door ons aan te wijzen extern deskundige.

Coöperatie Aangenamer Bouwen UA zal opdrachtgever uiterlijk 10 werkdagen na voorenbedoeld onderzoek haar stellingname inzake de geuite klacht schriftelijk kenbaar maken.

Enige uitkering op grond van aan ons verwijtbaar tekortschieten zal nooit méér kunnen bedragen dan € 2.500 inclusief BTW per rapport en zal uitsluitend kunnen strekken tot herstel van schade aan het beoordeelde constructieve- c.q. klimaatscheidende onderdeel in geding (gevolgschade uitgesloten), zulks met inachtnaam van levensduur-gerelateerde afschrijving.

Te late betaling van onze facturen beperkt eventuele aansprakelijkheid tot maximaal het gedeclareerde bedrag !

De keuze tussen uitkering in geld dan wel in natura (= herstel in onze opdracht) is daarbij exclusief aan ons voorbehouden.

Opdrachtgever vrijwaart de Coöperatie Aangenamer Bouwen UA voor aanspraken van derden welke verband houden met de uitvoering van de bouwkundige inspectie indien en voor zover de Coöperatie Aangenamer Bouwen UA krachtens het bepaalde in deze voorwaarden niet jegens opdrachtgever aansprakelijk is.

Indien opdrachtgever volhardt in zijn mening dat Coöperatie Aangenamer Bouwen UA verwijtbaar in de uitvoering van haar opdracht is tekort geschoten en hij zijn klacht en de daarop gebaseerde aanspraken niet binnen 6 maanden na de datum van kennisgeving in rechte geldend maakt vervallen door het verstrijken van die termijn al zijn rechten en aanspraken te dier zake.

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Coöperatie aangenamer Bouwen UA inzake **WONING INFORMATIE SERVICE™** bouwkundige inspecties is het Nederlands Recht van toepassing.

Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Roermond, tenzij bepalingen van dwingend recht anders voorschrijven.

Indien wij op onterechte gronden aansprakelijk worden gesteld, behouden wij ons het recht voor om **alle** door ons te maken kosten voor onderzoek en rechtskundige bijstand op de aansprakelijk-stellende partij verhalen.