

Toelichting en voorwaarden behorende bij de aankoopkeuring

Lees deze belangrijke informatie voordat u ons opdracht geeft !

In sommige gevallen hebben onze klanten een onjuist beeld van de rapportage van een aankoopkeuring en van de werkzaamheden tijdens de inspectie die voorafgaan aan deze rapportage. Om vooraf een goed beeld te creëren willen wij met nadruk wijzen op de voorbeeldrapportage die voor u ter inzage op onze internetsite www.bouwadviesbrabant.nl staat. Ook kunt u deze digitaal bij ons opvragen en deze per email ontvangen. Wij gaan er van uit dat u er zelf zorg voor draagt dat u op de hoogte bent van de vorm en inhoud van een bouwrapportage alvorens ons opdracht te geven voor het uitvoeren van de aankoopkeuring. Op deze manier voorkomen we misverstanden.

Nader onderzoek.

U dient er rekening mee te houden dat over diverse onderwerpen geen uitspraken door ons worden gedaan. Tevens worden niet alle onderwerpen voorzien van een kostenindicatie. Het gaat hier vaak om onderwerpen die vragen om nader onderzoek. Het kan hier bijvoorbeeld gaan over de volgende onderwerpen:

- *Scheurvorming.*

Scheurvorming verklaren is een lastige zaak en vraagt om nader onderzoek waarbij de ontwikkelingen van de scheuren gedurende een aanzienlijk lange periode gevolgd moeten worden. Daarbij dient men vaak een administratief onderzoek te verrichten om gegevens over bodem, grondwaterstand en fundering boven tafel te krijgen.

- *Ongedierte.*

Sporen van ongedierte zeggen niet meteen iets over de actuele aanwezigheid en activiteit van ongedierte. Ook zegt het niets over de schade die mogelijk is aangericht door ongedierte. Om duidelijkheid te krijgen over deze zaken zal een specialistisch onderzoek- en bestrijdingsbedrijf ingeschakeld moeten worden.

- *Vochtproblemen.*

In sommige gevallen kan betrekkelijk eenvoudig een relatie worden gelegd tussen een vochtplek en een beschadiging. Vaak is de oorzaak echter moeilijk te zien omdat het probleem zich in een bouwelement of constructie bevindt. In veel gevallen heeft men te maken met een condensatieprobleem en niet direct met een lekkage. Het kan zijn dat ook hier nader onderzoek noodzakelijk is om het werkelijke probleem naar boven te halen. Vaak gaat dit samen met destructief onderzoek. Dit is iets wat wij niet uitvoeren bij een aankoopkeuring.

1. De bouwkundige opname houdt in dat een algemene inspectie wordt uitgevoerd van de staat waarin (het gedeelte van) de woning of (bedrijfs)pand zich op dat moment bevindt. De bouwkundige opname betreft slechts bouwtechnische onderdelen en vindt plaats op basis van een visuele inspectie zonder technische hulpmiddelen van de redelijkerwijs bereikbare (zichtbare) ruimten of onderdelen. Niet gereinigde beglazing wordt niet gecontroleerd. Er worden tijdens de inspectie geen afwerkingen verwijderd, meubilair verplaatst, metingen verricht of berekeningen gemaakt. Ook wordt geen gebruik gemaakt van hulpmiddelen zoals een hoogwerker of steigermateriaal om niet of slecht bereikbare onderdelen te kunnen inspecteren. Alleen op speciaal verzoek van en in overleg met de opdrachtgever

wordt, indien gewenst, gebruik gemaakt van deze hulpmiddelen. De bouwkundige zal zichzelf ook niet in gevaarlijke situaties brengen. Het bouwkundig advies heeft daarom een voorlopig en algemeen karakter.

2. In het kader van de bouwkundige rapportage wordt geen controle op noodzakelijke en/of verleende bouwvergunningen gedaan. Evenmin wordt de grondoppervlakte en/of de perceelgrootte gecontroleerd. Ingeval de bouwkundige rapportage een woonhuis betreft, worden zich op het perceel bevindende opstallen waarvan de staat redelijkerwijs geen invloed heeft op de waarde van de woning, zoals schuurtjes en tuinhuisjes, niet gecontroleerd, tenzij de opdrachtgever daartoe uitdrukkelijk opdracht geeft.

3. Tijdens de bouwkundige opname wordt geen kwaliteit bepaald en/of oordeel gegeven over eenvoudig verwijderbare afwerkingen van vloer, wand en/of plafond. Het betreft hier dan voornamelijk; aftimmeringen van schrootjes, behang, vloerbedekking en/of laminaat. De kwaliteit van stucwerk, tegelwerk en plafonds van gipsplaten wordt wel beoordeeld.

4. Ruimten onder en tussen vloeren, achter wanden en knieschotten etc. worden uitsluitend geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar, voor zover dit zonder hak- of breekwerk, verplaatsing van meubilair of verwijdering van vloerbedekking of een ander obstakel kon worden geopend, tenzij anders omschreven in het rapport.

5. Wanneer de inspecteur in het rapport stelt dat er een indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. Onder direct noodzakelijke kosten wordt alleen een schatting (indicatie) aangegeven voor de kosten van dat onderzoek (zie ook punt 6).

5. Wanneer de inspecteur in het rapport stelt dat er geen indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen geen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden (zie ook punt 5).

6. Inspectie van aanwezige (gas-, water- en/of elektrische) installaties en leidingen etc. wordt niet verricht. Wanneer in het rapport toch opmerkingen over deze onderdelen gemaakt worden betekent dit geenszins dat een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Voor de inspectie van deze onderdelen dient altijd een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld te worden.

7. Of en in hoeverre in het geïnspecteerde pand asbesthoudende materialen zijn gebruikt kan, binnen het kader van deze rapportage, nooit met zekerheid worden vastgesteld. Ook kan geen zekerheid worden gegeven over de aanwezigheid van ondergrondse tanks of bodemverontreinigingen, onderzoek hiernaar is niet verricht. Om deze zaken te kunnen bepalen is altijd specialistisch onderzoek noodzakelijk.

8. De door de bouwkundige geraamde kosten voor achterstallig onderhoud en/of uit te voeren werkzaamheden (direct of op termijn) zijn slechts aan te merken als schattingen. De schattingen zijn gebaseerd op aannemerskosten inclusief BTW, zoveel mogelijk geraamd op basis van herstel en niet op basis van vervanging van onderdelen en ervan uitgaande dat een aannemer achter elkaar kan doorwerken. De lezer van het rapport dient zich ervan bewust te zijn dat de werkelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de gekozen aannemer en het gewenste uitvoeringsniveau en ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen. Kortom: alle kostenramingen van kosten van herstel en/of verandering zijn slechts indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

9. Voor de kosten op termijn, indien aangegeven, geldt bovendien dat deze slechts schattingen zijn voor normaal te verwachten onderhoud binnen de gestelde termijn. Nadrukkelijk wordt geen rekening gehouden met incidenten die binnen de gestelde periode reparaties of vervanging van onderdelen noodzakelijk maken. De schattingen zijn bovendien gebaseerd op het prijspeil geldend op het moment van uitbrengen van het rapport. Er wordt bovendien vanuit gegaan dat het direct noodzakelijk achterstallig onderhoud inderdaad vakkundig wordt uitgevoerd.

10. De in het rapport aangegeven inhoud van de opstallen is slechts bedoeld voor de berekening van de prijs van het rapport en is niet bedoeld voor een berekening van de herbouwwaarde of voor andere doeleinden, tenzij anders omschreven in het rapport.

11. Onverminderd de in de offerte opgenomen opdrachtvoorwaarden ter zake van aansprakelijkheid geldt het volgende:

a. Bouwadvies Brabant aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever.

b. Bouwadvies Brabant aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken.