

# AANVULLENDE VOORWAARDEN BTB TITSELAAR

## Bouwtechnische keuringen en bouwkundig advies

Onderstaande voorwaarden zijn naast de voorwaarden van de 'Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011)', zoals gedeponneerd op 3 juli 2013 ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nr. 56/2013, van toepassing op alle overeenkomsten tussen BTB Titselaar en de opdrachtgever. Daar waar tegenstrijdigheden voorkomen prevaleert de overeenkomst boven de onderhavige voorwaarden, welke op hun beurt prevaleren boven de DNR 2011.

### Artikel 1. Omvang van de bouwtechnische keuring

1. Onder een bouwtechnische keuring c.q. bouwkundig advies wordt verstaan: het visueel beoordelen en vastleggen van de bouwtechnische staat van c.q. het geven van een bouwkundig advies met betrekking tot een woonhuis/pand.
2. De bouwtechnische keuring bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het woonhuis/pand en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Bij een bouwtechnische keuring wordt geen hak-, breek- en sloopwerk verricht.
3. Het doel van de keuring is de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het woonhuis/pand, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het woonhuis/pand in redelijke staat van onderhoud te brengen. De kostenramingen zijn slechts indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
4. Tijdens een bouwtechnische keuring worden installaties uitsluitend beoordeeld op uiterlijke kenmerken.
5. Indien tijdens de inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeeltes van het woonhuis/pand door een specialist dienen te worden geïnspecteerd, dan zal dit in het rapport worden aangegeven.
6. Onder een bouwtechnische keuring wordt in ieder geval uitdrukkelijk niet verstaan:
  - a. Controle of op basis van bestek en tekeningen voldaan is aan de koop-/aannemingsovereenkomst;
  - b. Controle van niet gereinigde beglazing;
  - c. Controle van de grondgesteldheid c.q. grondkwaliteit (bijv. grondvervuiling);
  - d. Controle van geluidsisolatie en/of warmte-isolatie;
  - e. Controle van gas-, water- en/of elektrische installaties;
  - f. Controle of uitvoering van berekeningen en metingen;
  - g. Controle van grondoppervlakte en/of perceelgrootte;
  - h. Nader onderzoek ten aanzien van de bodemgesteldheid, ondergrondse tanks, asbesthoudende materialen, schimmel, zwam, houtworm, boktor, kadastrale uitmetingen en andere zaken met milieuaspecten, wordt door BTB Titselaar geen nader onderzoek verricht.
7. De keuring is een momentopname van de staat waarin het woonhuis/pand zich op dat moment bevindt, daarom heeft dit rapport een geldigheid van 3 maanden na de keuringsdatum.
8. Een bouwtechnische keuring is geen garantie voor de afwezigheid van gebreken.

### Artikel 2. Toegankelijkheid van het te keuren woonhuis/pand

1. Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Inventaris, waaronder meubelen en vloerbedekking, worden niet verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen

beoordelen. Indien ruimten in, onder of achter de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld;

2. Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,8 meter (één verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door BTB Titselaar, bereikbaar met ladders van maximaal 3,8 meter (werkende hoogte 2,8 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de geldende wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door BTB Titselaar.
3. Indien tijdens een inspectie blijkt dat het woonhuis/pand of een gedeelte daarvan zeer moeilijk of niet zonder gevaar bereikbaar is, al dan niet als gevolg van weersinvloeden, dit uitsluitend ter beoordeling van BTB Titselaar, wordt het woonhuis/pand of gedeelte daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

### Artikel 3. Aansprakelijkheid

1. BTB Titselaar is uitsluitend aansprakelijk voor tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht, voor zover deze het gevolg zijn van het niet in acht nemen door BTB Titselaar van de zorgvuldigheid, deskundigheid en het vakmanschap waarop bij het uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de betrokken opdracht mag worden vertrouwd.
2. Indien BTB Titselaar aansprakelijk is voor schade, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot vergoeding van directe schade tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van BTB Titselaar wordt uitbetaald. Indien de verzekering om wat voor reden niet uitkeert, is de aansprakelijkheid van BTB Titselaar beperkt tot maximaal tweemaal het gefactureerde bedrag. BTB Titselaar is nimmer aansprakelijk voor eventuele gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of verdragingschade die de opdrachtgever in verband met de overeenkomst lijdt.
3. Omdat het advies van BTB Titselaar in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. BTB Titselaar 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.
4. BTB Titselaar is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat BTB Titselaar gebreken niet in de rapportages heeft vermeld doordat opdrachtgever of derden informatie van het geïnspecteerde woonhuis/pand hebben verzwegen of onjuist verstrekt.

5. BTB Titselaar is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan BTB Titselaar verstrekte informatie die BTB Titselaar vervolgens in haar rapportages heeft opgenomen. BTB Titselaar zal in de rapportages ook expliciet aangeven welke informatie door derden is verstrekt.
  6. BTB Titselaar is niet aansprakelijk voor zaken die BTB Titselaar niet geïnspecteerd heeft, alsmede voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en waarvan BTB Titselaar in de rapportages heeft vermeld dat deze niet zijn geïnspecteerd onder schriftelijke vermelding van de reden waarom dit achterwege is gebleven.
  7. Eventuele in de rapportage onbenoemde gebreken aan het woonhuis/pand die tijdens het moment van inspectie niet zichtbaar waren, vallen buiten de aansprakelijkheid van BTB Titselaar.
  8. Opdrachtgever is gehouden om BTB Titselaar de gelegenheid te bieden om een toerekenbare tekortkoming te herstellen. Daarbij dient de opdrachtgever BTB een redelijke termijn te bieden. Indien opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat opdrachtgever BTB Titselaar hierover vooraf schriftelijk heeft geïnformeerd of BTB Titselaar de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt opdrachtgever hiermee het recht op herinspectie en/of enige schadevergoeding.
  9. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade worden de ouderdom en de bouwkundige staat van het woonhuis/pand of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.
  10. BTB Titselaar kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele in de rapportage genoemde ramingen, alsmede in het rapport genoemde bevindingen.
  11. De in deze algemene voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid voor directe schade zijn niet van toepassing indien de schade te wijten is aan opzet of grove nalatigheid aan de zijde van BTB Titselaar.
4. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen werkzaamheden niet meer mogelijk of zinvol is en partijen niet tot overeenstemming aangaande de door BTB Titselaar aan de opdrachtgever te verlenen korting kunnen komen, zal BTB Titselaar slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 3.
  5. Klachten over de uitvoering van de overeenkomst schorten de betalingsverplichtingen van opdrachtgever jegens BTB Titselaar niet op.

#### Artikel 4. Annulering en tussentijdse beëindiging

De opdrachtgever is gerechtigd de overeenkomst kosteloos te annuleren tot uiterlijk 24 uur voordat met de uitvoering van de opdracht wordt begonnen. Indien annulering binnen 24 uur voor aanvang van de uitvoering plaats vindt, is de opdrachtgever de overeengekomen opdrachtsom/offertebedrag volledig verschuldigd.

#### Artikel 5. Klachten

1. Klachten met betrekking tot de uitvoering van de inspectie of de inhoud van de rapportage dienen, binnen één maand na uitkomst van de rapportage schriftelijk aan BTB Titselaar te worden gemeld. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat BTB Titselaar in staat is adequaat te reageren.
2. Klachten worden uitsluitend in behandeling genomen indien opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.
3. Indien een klacht gegrond is, zal BTB Titselaar de werkzaamheden alsnog verrichten, tenzij dit reeds voor de opdrachtgever aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. Indien het alsnog verrichten van de werkzaamheden aantoonbaar zinloos is geworden, dan zal BTB Titselaar aan de