



**WONINGSCHOUW**

GEGARANDERD  
GOED GEKEURD

[www.woningschouw.nl](http://www.woningschouw.nl)

088 - 78 00 700

'T RAVELEYN  
GROENLO



**BOUWKUNDIG CONSULT**

Aangesloten bij



**Vakkundig  
gekeurd**

VastgoedPRO keurmerk  
Bouwkundig keurders



## **COLOFON:**

|                               |           |         |
|-------------------------------|-----------|---------|
| Inleiding                     | bladzijde | 3       |
| Voorwaarden en uitgangspunten | bladzijde | 4       |
| Administratieve gegevens      | bladzijde | 5       |
| Bevindingen en conclusie      | bladzijde | 6 - 15  |
| Fotobijlage                   | bladzijde | 16 - 22 |
| Leveringsvoorwaarden          | bladzijde | 23 - 24 |

## **Inleiding:**

WoningSchouw BV is een objectief en onafhankelijk bouwkundig expertisebureau en werkt uitsluitend met ervaren experts op het gebied van bouwkunde, inmetingen NEN 2580, omgevingsveranderingen, bouwkundige geschillen en bouwkundig onderzoek bij aan- en verkoop van onroerend goed.

De specialisten van WoningSchouw BV behandelen voornamelijk kwesties in de bouw- en civiele sector. Schade-expertise, bouwkundige keuringen, inmetingen NEN2580 zijn in deze sectoren veelvoorkomende werkzaamheden voor ons.

Alle opdrachten die aan WoningSchouw BV Bouwkundig Expertisebureau worden toevertrouwd, worden uitgevoerd door eigen experts met de vereiste bouwkundige opleidingen en een ruime ervaring.

Dit staat garant voor de perfecte beheersing van de technische kwaliteit van de interventies en voor absolute discretie.

Vanaf 1992 wordt WoningSchouw bij diverse expertises gevraagd om deskundig advies te geven. Het is dankzij onze jaren ervaring in de bouw dat de experts van WoningSchouw een gedegen oordeel kunnen geven.

Een bouwkundig consult is een inventarisatie met omschrijvingen en fotografie van allerhande vraagstukken omtrent gebouwen of bouwwerken. De onderzoeken worden nauwkeurig vastgelegd in een gedetailleerd rapport.

## **Voorwaarden en uitgangspunten:**

De bouwkundige opname heeft betrekking gehad op een visuele inspectie van de te bereiken onderdelen middels een non-destructief onderzoek in samenhang met de Arbo richtlijnen. Belemmerende factoren zoals bereikbaarheid, afwerkingen hebben hierin een beperkende rol gespeeld.

De bouwkundige opname is een moment-opname, waardoor wijzigingen (verbouwingen) aan de beoordeelde onderdelen terstond komt te vervallen.

Op dit rapport zijn de bijgevoegde leveringsvoorwaarden van toepassing welke in dit rapport zijn toegevoegd.

## Administratieve gegevens:

Opdrachtgever : VvE 't Raveleyn  
Adres : Houtwal 65  
Postcode : 7141 AE  
Plaats : Groenlo

Te beoordelen object : Erfafscheiding dakterras penthouses  
Adres : Penthouses aan de Houtwal  
Postcode : 7141 AE  
Plaats : Groenlo

Datum locatiebezoek : Vrijdag 16 augustus 2019  
Inspectienummer : 1000.C.26.221NNN  
Expert : De heer D. Nijland, bouwkundig inspecteur  
Weersgesteldheid opname : Droog, circa 21°C

Aanwezig bij opname : Voorzitter, de heer A.G.M. Scharenborg, VvE 't Raveleyn

Doel onderzoek : Beoordeling plaats erfafscheiding penthouses van VvE 't Raveleyn

Opname en verantwoording : De heer D. Nijland, bouwkundig inspecteur

Handtekening :



Voor akkoord/geautoriseerd door:

Dhr. W.E.M. Verstraete  
Dir./beëdigd bouwkundig inspecteur

Handtekening :



## Bevindingen

Vereniging van eigenaren 't Raveleyn te Groenlo heeft gevraagd onderzoek te doen naar de plaats van de oorspronkelijke erfafscheiding van de penthouses op de dakterrassen. Het gaat hierbij om het privé gedeelte per penthouse en het gezamenlijk deel. De exacte vraag is "waar op de muur moet zich de erfafscheiding bevinden?". Is dit aan het begin van de muur, het hart of aan het eind van de muur?

### **Beschikbare documentatie en informatie:**

- Splitsingsakte en splitsingstekeningen
- Oppervlakten en tekeningen
- Onderzoek op locatie

Naast de beschikbare documentatie heeft op vrijdag 16 augustus 2019 een onderzoek op locatie plaats gevonden.

### **Splitsingsakte:**

Allereerst is de splitsingsakte bestudeerd. Uit deze akte blijkt welke elementen onder de gemeenschappelijke gedeelten en goederen worden gerekend, zie daarvoor artikel 9.

Uit artikel 9a. blijkt dat "hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheiding betreft" hieronder vallen.

Artikel 9 -----

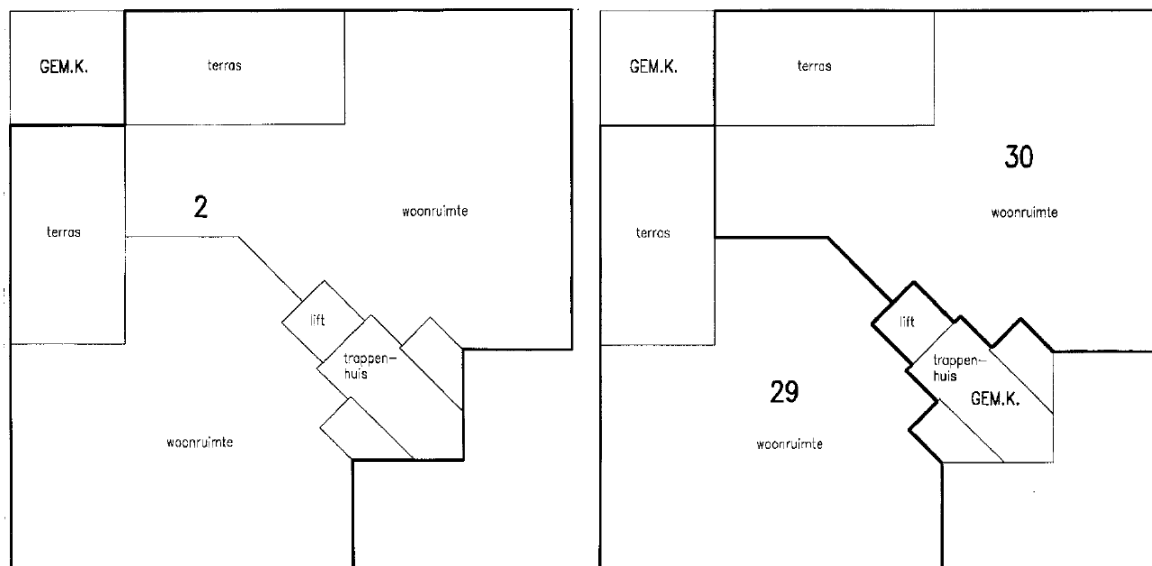
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en goederen -----  
 worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en ---  
 niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten -  
 en zaken krachtens de hoofdsplitsing: -----

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het -----  
 geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ---  
 ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, met -----  
 uitzondering van de afwerkklagen in de -----  
 privégedeelten, de buitengevels, waaronder -----  
 begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich  
 in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen  
 tussen het gemeenschappelijk en het -----  
 privégedeelte, balkonconstructies, borstweringen,  
 galerijen, terrassen en gangen, de daken, -----  
 schoorstenen en ventilatiekanalen, de -----  
 trappenhuisen en hellingbanen, alsmede het hek- --  
 en traliewerk voor zover het geen privé -----  
 tuinafscheiding betreft; -----

Bron: ondersplitsing "De Kazemat" met Ref: CH/DTH en Dos: DTH992582.ospl3

**Splitsingstekeningen:**

Naast de splitsingsakte bestaat de splitsingstekening. Onderstaande ziet u de situatie van de "voorgenomen (onder)splitsing in appartementsrechten".



Bron: Voorgenomen (onder)splitsing in appartementsrecht nr. van de kadastrale percelen in de gemeente Groenlo. Sectie/nr. C 2867, 2868 en 2872. Dd 09-07-2000.

Uit de splitsingstekening blijkt dat het dakterras op de hoek gemeenschappelijk deel betreft. Duidelijk zichtbaar zijn de dakterrassen van respectievelijk woonruimte 29 en 30. De tekening geeft een duidelijk beeld van de scheiding van de dakterrassen.



**Oppervlakten:**

De diverse appartementen van 't Raveleyn te Groenlo bestaan uit diverse oppervlakten. Zo is bekend dat de oppervlakte van het dakterras/balkon bestaat uit 36,4 vierkante meter netto vloeroppervlakte (NVO) en uit de breukdelenlijst blijkt een oppervlakte van 40,3 vierkante meter. Echter is van deze 40,3 vierkante meter niet bekend wat deze maat inhoud. Zie onderstaande.

### Oppervlakte (dak)terras/balkon per appartement

|               | Appartement type A. |                        | Appartement type B. |                        | Appartement type C. |                        | Appartement type D. |                        | Appartement type E. |                        |
|---------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|               | omschrijving        | opp. (m <sup>2</sup> ) | omschrijving        | opp. (m <sup>2</sup> ) | omschrijving        | opp. (m <sup>2</sup> ) | omschrijving        | opp. (m <sup>2</sup> ) | omschrijving        | opp. (m <sup>2</sup> ) |
| Begane Grond  | terras              | 44,3                   | terras*             | 69,7                   | terras              | 30,7                   |                     |                        |                     |                        |
| 1e verdieping | balkon              | 13,7                   | balkon              | 13,7                   | balkon              | 13,7                   |                     |                        |                     |                        |
| 2e verdieping | balkon              | 13,7                   | balkon              | 13,7                   | balkon              | 13,7                   |                     |                        |                     |                        |
| 3e verdieping |                     |                        |                     |                        |                     |                        | dakterras           | 36,4                   | dakterras           | 36,4                   |

\* LET OPI: appartement B (huisnummer 25), ter plaatse van de begane grond van appartementsgebouw de Citadel, heeft een terrasoppervlakte van 78,9 m<sup>2</sup> !

### Netto vloeroppervlakte: NVO

Het gemeten oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Niet meegerekend:

- schalmgat of een vide (indien >4m<sup>2</sup>);
- oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte niet groter is dan 1,5m;
- vrijstaande kolom (indien >0,5m<sup>2</sup>);
- oppervlakte van vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht (indien >0,5m<sup>2</sup>).

Open brand- of vluchttrappen dienen bij de bepaling van de NVO, niet te worden meegerekend.

Bron: Matrix oppervlakten " 't Raveleyn" te Groenlo

|                 | huis-nummer | appartement recht | oppervlakte woning | oppervlakte balkon | totaal appartement |              |
|-----------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Begane grond    | 1           |                   | 154                | 48,9               | 202,9              |              |
|                 | 3           |                   | 124                | 79,9               | 203,9              |              |
|                 | 5           |                   | 114                | 35,2               | 149,2              |              |
|                 | algemeen    |                   |                    | 292                | 1640               | 81,2         |
| 1ste verdieping | 7           |                   | 154                | 16,5               | 170,5              |              |
|                 | 9           |                   | 124                | 16,5               | 140,5              |              |
|                 | 11          |                   | 114                | 16,5               | 130,5              |              |
|                 | algemeen    |                   |                    |                    |                    | 62,5         |
| 2e verdieping   | 13          |                   | 154                | 16,5               | 170,5              |              |
|                 | 15          |                   | 124                | 16,5               | 140,5              |              |
|                 | 17          |                   | 114                | 16,5               | 130,5              |              |
|                 | algemeen    |                   |                    |                    |                    | 62,5         |
| Penthouses      | 19          |                   | 198                | 40,3               | 238,3              |              |
|                 | 21          |                   | 220                | 40,3               | 260,3              |              |
|                 | algemeen    |                   |                    |                    |                    | 38,3         |
| <b>Totaal</b>   |             |                   | <b>1594</b>        | <b>343,6</b>       | <b>1937,6</b>      | <b>244,5</b> |

Bron: Oppervlaktes 33 appartementen 't Raveleyn te Groenlo. Thomasson Dura B.V.



Uit de documentatie blijkt dat de vierkante meters (36,4) zijn vastgesteld conform de NVO methode. Daarbij is de 40,3 vierkante meter vastgesteld op basis van de BVO methode.

Deze manieren van berekenen zijn vastgelegd in de Nederlandse norm (NEN) 2580, Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden. Onderstaand en op de volgende pagina's ziet u diverse meetmethoden en een uitleg over de NVO en BVO.

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| BVO van gebouwgebonden buitenruimten (4.2.3 en 4.2.4) | NVO van gebouwgebonden buitenruimten (4.3.3 en 4.3.4) | Gebouwgebonden buitenruimten (2.1.3)           | Gebouwgebonden buitenruimten (2.1.3)     |
|   | TO (4.4) van gebouwgebonden buitenruimten             |  |  |
| BVO van een gebouw (4.2.2)                            | NVO van een gebouw (4.3.2)                            | GO van een gebouw (4.5.4)                      | Ruimten voor gebouwinstallaties (2.2.12) |
|   | Nuttige oppervlakte *                                 |  | Ruimten voor verticaal verkeer (2.2.9)   |
|   | TO (4.4)  |  | Parkeerruimte                            |
|   | Niet-statische bouwdelen zoals:<br>Separatiewanden    |  | VVO van een gebouw (4.6.3)               |
|   | Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties          | Scheidingsconstructies tussen gebruiksfuncties |  |
|   | Niet-toegankelijke leidingschachten                   | Niet-toegankelijke leidingschachten            |  |
|   | Statische bouwdelen                                   | Statische bouwdelen                            |  |
|   | Ruimten lager dan 1,5 m                               | Ruimten lager dan 1,5 m                        | Glaslijncorrectie (4.6)                  |
|   |   |  | Ruimten lager dan 1,5 m                  |

Bron: NEN 2580 bijlage B.

### 4.3 Nettovloeroppervlakte (NVO)

#### 4.3.1 Beginsel

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>.

Voor de bepaling van de NVO geldt het gestelde onder 4.1.

#### 4.3.2 NVO van een gebouw

De NVO van een gebouw is de som van de volgens 4.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de NVO van een gebouw worden gerekend.

#### 4.3.3 NVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De NVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

#### 4.3.4 NVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De NVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

De NVO van de niet-overdekte, gebouwgebonden buitenruimte wordt eveneens gemeten tot de opgaande scheidingsconstructies (bijvoorbeeld een hek of dakopstand) of, bij het ontbreken daarvan, tot aan de rand van de vloerconstructie.

Bron: NEN 2580

## 4.2 Brutovloeroppervlakte (BVO)

### 4.2.1 Beginsel

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

De BVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan  $4 \text{ m}^2$ .

Voor de bepaling van de BVO geldt het gestelde onder 4.1.

### 4.2.2 BVO van een gebouw

De BVO van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde BVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschaft en leidingschaft op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan of gelijk is aan  $0,5 \text{ m}^2$ .

### 4.2.3 BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

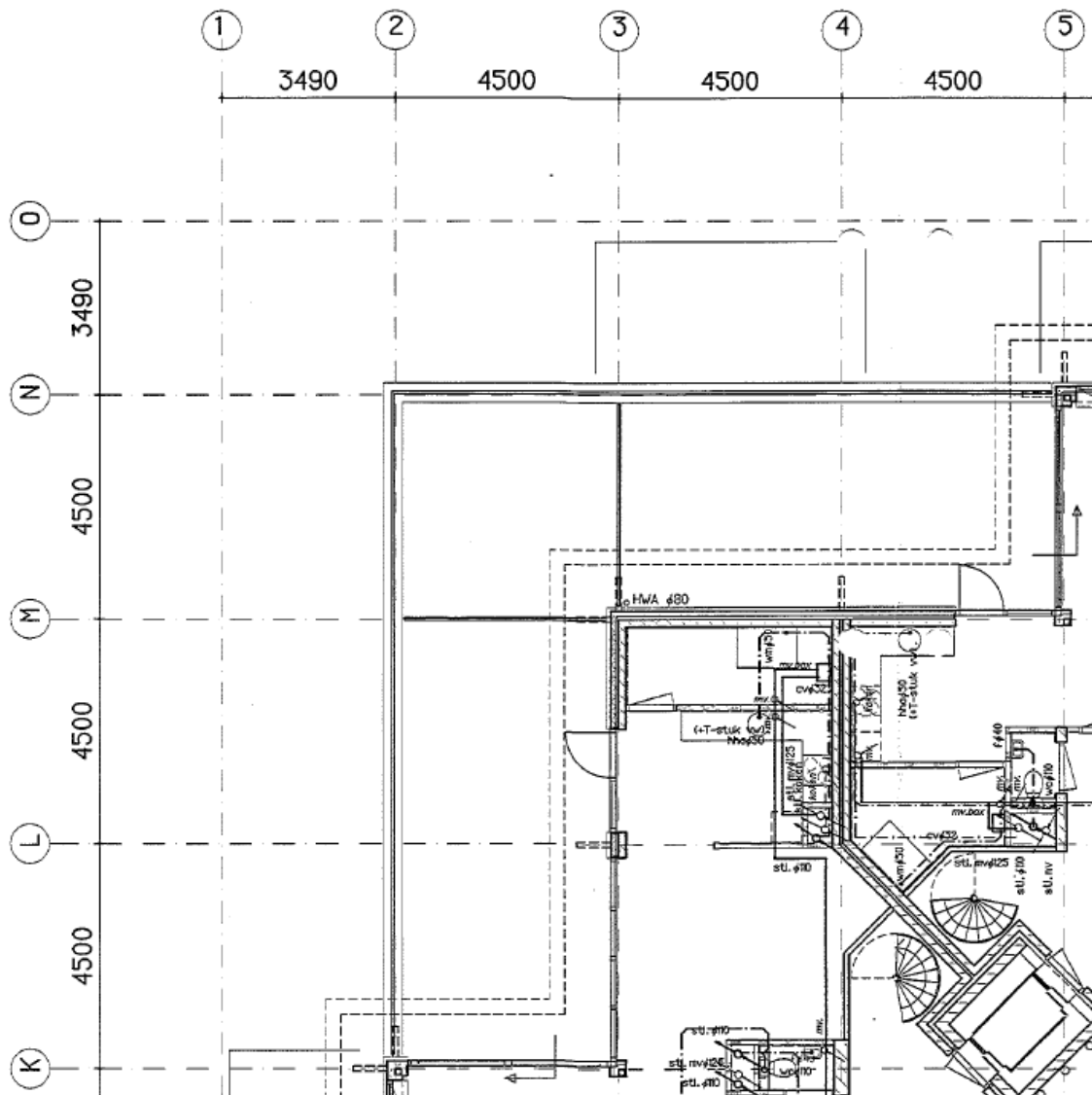
### 4.2.4 BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde BVO van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Bron: NEN 2580

**Tekeningen:**

Op basis van de bekende oppervlakten gaan we kijken naar de beschikbare tekeningen. Onderstaand de beschikbare tekeningen.



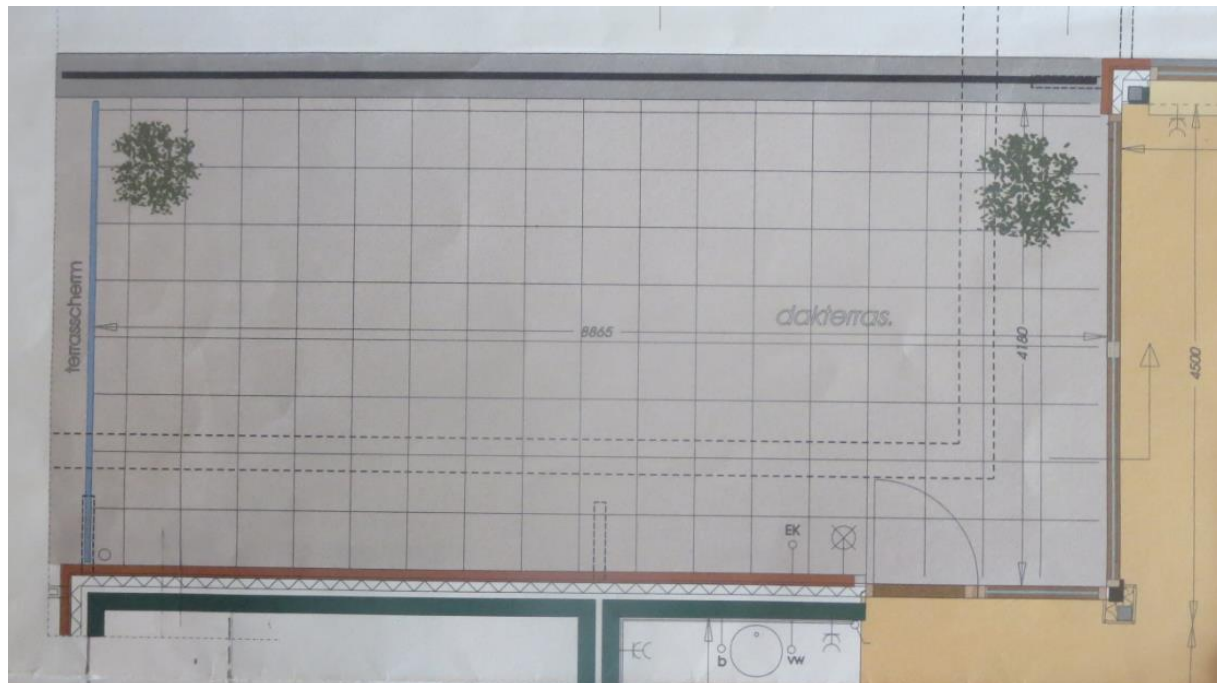
Bron: Bestektekening: Totaaloverzicht 3<sup>e</sup> verdieping. 05-10-99.

Zoals op bovenstaande tekening te zien is hier de erfafscheiding geplaatst op het hart van de muur. Op locatie is de muurdikte gemeten en deze is 39 tot 40 cm (zie fotobijlage), het betreft hier de muren van de appartementen. De muurdikte bij het dakterras is gemeten op 31 cm (zie fotobijlage).

Daarbij is de ruimte van hart muur tot hart muur 4,50 meter op de tekening en in werkelijkheid is deze maat gemeten op 4,18 meter van muur tot muur plus 31 cm maakt 4,49 meter.



Op onderstaande tekening is de maat aangegeven vanaf het kozijn tot aan het scherm en vanaf het kozijn tot aan de muur van het dakterras. Deze maten bedragen 8865 millimeter en 4180 millimeter. Hier is tevens de erfafscheiding op het hart van de muur getekend.



Bron: Brochure 't Raveleyn te Groenlo.

### **Onderzoek op locatie:**

Op locatie heeft tevens een onderzoek plaatsgevonden. Daarbij is het dakterras van woonruimte 29 (zie pagina 7) betreden door bouwkundige. De maat van muur tot muur is hierbij gemeten en deze bedraagt 4,18 meter.

Tevens heeft de bouwkundige de aanwezige erfafscheiding bekeken zoals deze bij de overige appartementen aanwezig zijn.

De foto's van dit onderzoek vindt u verderop in dit rapport bij de "Fotobijlage".

## Conclusie

Op basis van het locatiebezoek en de beschikbare documentatie kan herleid worden waar de oorspronkelijk erfafscheiding bedoeld is.

Allereerst dient geconcludeerd te worden dat aan de hand van de splitsingsstukken, overige documentatie en het onderzoek op locatie herleid kan worden waar die diverse oppervlakten vandaan komen en op welke plek de erfafscheiding bedoeld is.

Daarbij is aannemelijk dat de splitsingstekening op basis van de bouwtekening is geconstrueerd.

### **Bepaling door middel van de NVO methode:**

Door de oppervlakte van het dakterras, 36,4 m<sup>2</sup>, te delen door de breedte van het dakterras, 4,49 meter minus muurdikte van 31 cm, is 4,18 meter. Deze afstand correspondeert met de gemeten afstand op locatie en met afbeelding op pagina 13 van dit rapport.

### **Bepaling door middel van de BVO methode:**

De diverse oppervlaktes van het dakterras staan niet exact vermeld in de akte, maar op basis van de splitsingstekening kunnen we de oppervlakten wel relateren aan de breukdelenlijst.

Door de oppervlakte van het dakterras, 40,3 m<sup>2</sup>, te delen door de breedte van het dakterras zoals op locatie gemeten, 4,18 meter plus muurdikte van 31 cm, maakt 4,49 meter.

Door de oppervlakte (40,3) te delen door de breedte incl. muurdikte (4,49) maakt een lengte van 8,975 meter.

### **Bestaande erfafscheidingen in complex 't Raveleyn**

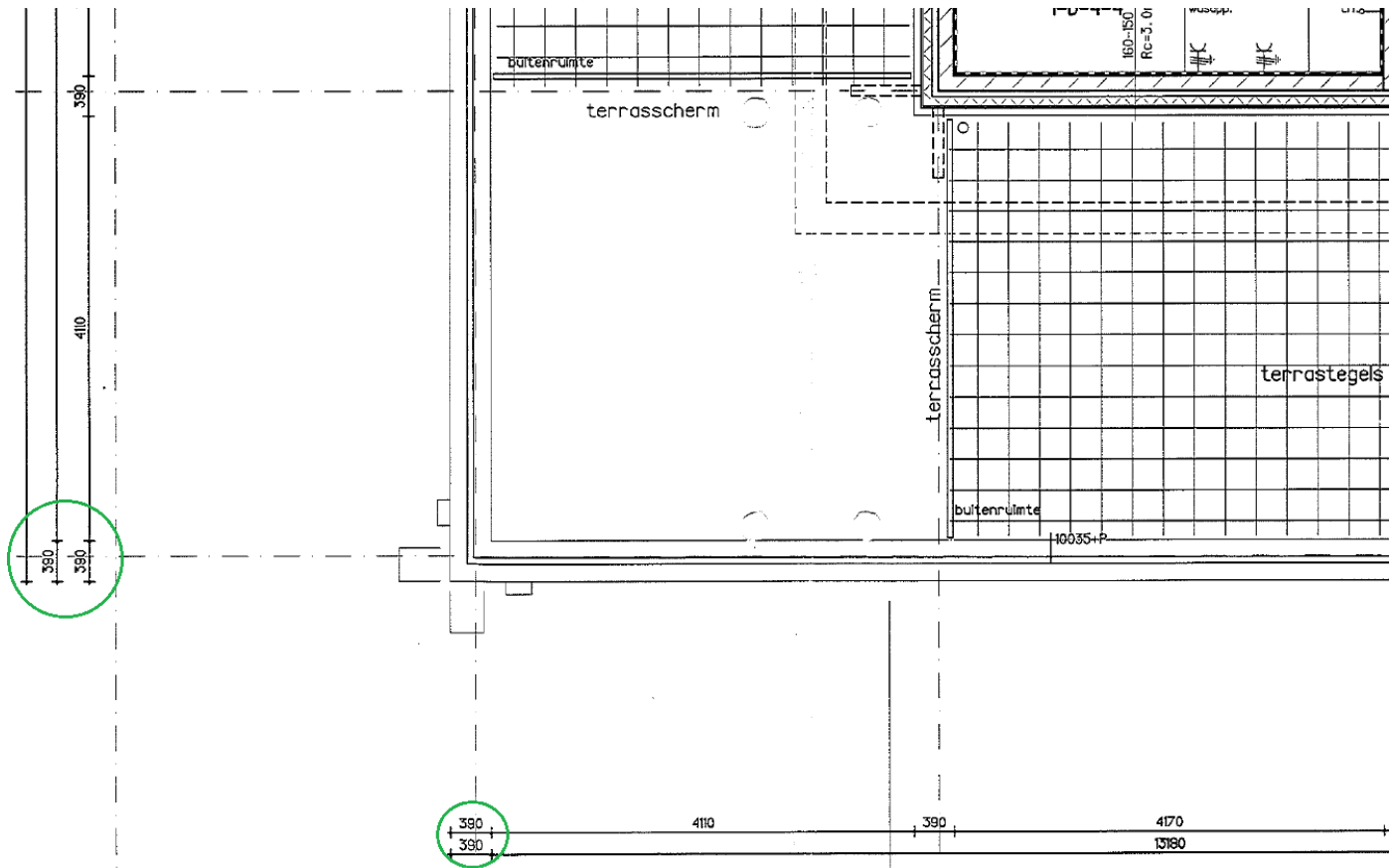
Tevens is gekeken naar de erfafscheidingen welke zijn geplaatst bij de overige appartementen. Zoals uit de "fotobijlage" blijkt is deze op het hart van de muur geplaatst. Daarbij speelt nog het praktische feit dat een erfafscheiding moet worden vastgemaakt aan de muur en dus het hart van de muur hier het meest geschikt voor is en niet het einde van een muur.

**Algemeen**

Echter moet ik op basis van de tekening concluderen dat de oppervlakte van 36,4 m<sup>2</sup> NVO verkeerd door de aannemer is berekend. De som moet zijn 4,18 x 8,865 = 37,1 m<sup>2</sup>.

Het lijkt erop dat de aannemer met de oppervlakte van het dakterras inclusief de afdekrand heeft gemeten (afdekrand 2 x 4 cm overstek plus muurdikte van 31 cm is samen 39 cm) of de muurdikte heeft aangehouden van de muren van de appartementen van 39 cm, dit is foutief in de berekening.

Zoals ook op onderstaande tekening van Thomasson Dura bv.



• stallingsruimten in het souterrain ( 6.5% van het totaal m<sup>2</sup>. 680) vlg. art. 48 v/h. Bouwbesluit.  
 = aanduiding verblijfsgebied.  
**BEHOORT BIJ  
 BESLUIT VAN**  
 13 APR 2000  
 nr: g8 112

**Bestekt**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| project                        | : De bouw van 33 luxe appartementen<br>" 't Raveleyn " te Groenlo.   |
| opdrachtgever                  | : Thomasson Dura bv.<br>Postbus 877 7550 AW Hengelo (O).   |
| gew. : 05.10.99<br>sch. : 1:50 | architectenbureau van der Linde & associates.<br>Valdesebosweg 28a postbus 1091 7230 AB Warnsveld 0575-522482. |
|                                | werk. : 2725<br>blad. : BT-17  |



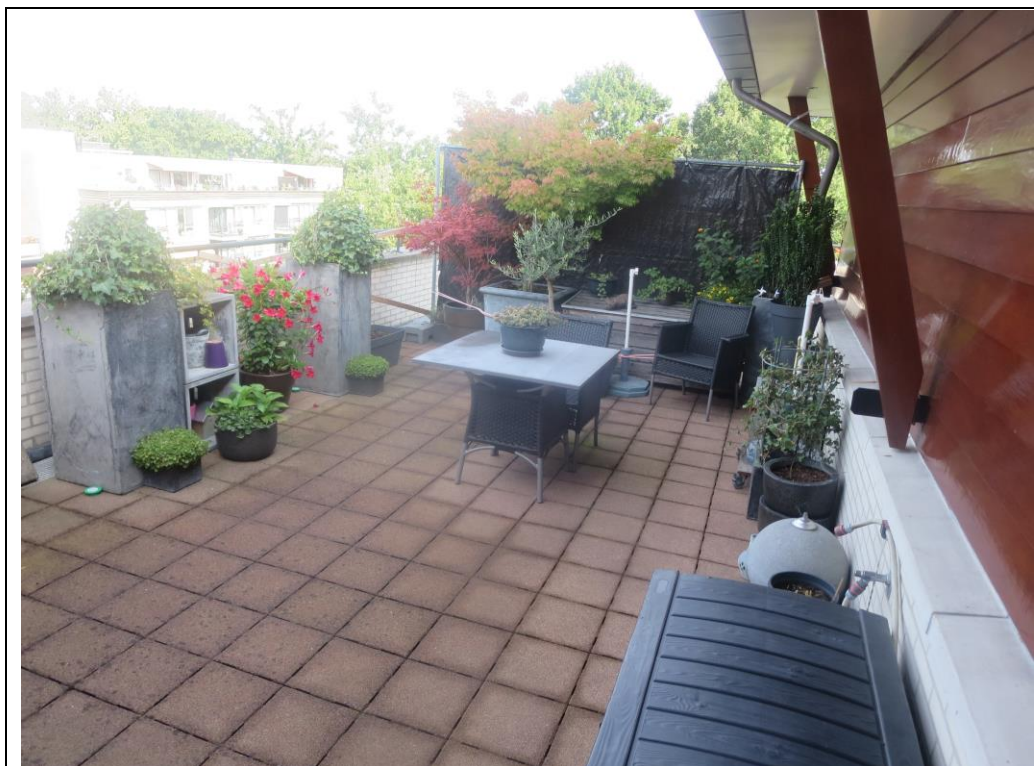
**Fotobijlage:**

Voorgevel en achtergevel:



**Fotobijlage:**

Dakterras penthouse:





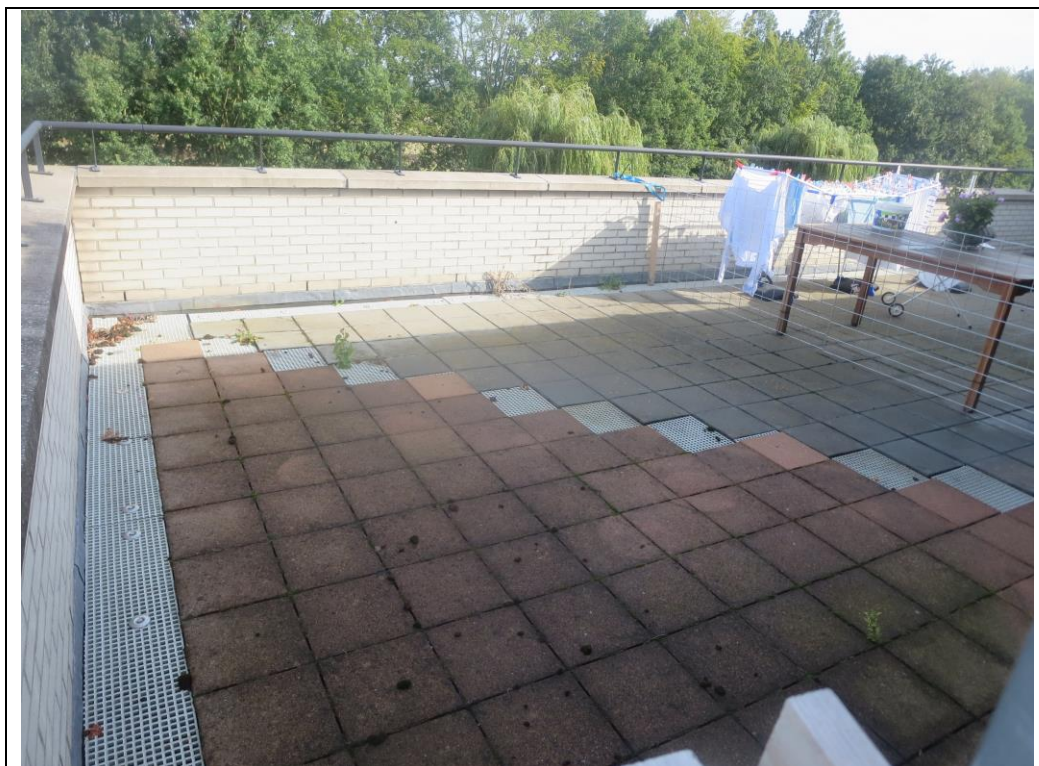
**Fotobijlage:**

Dakterras penthouse:



**Fotobijlage:**

Dakterras penthouse:





**Fotobijlage:**

Plaats van erfafscheiding benedenwoning:



**Fotobijlage:**

Plaats van erfafscheiding benedenwoning en dikte muur gemeten op locatie:





**Fotobijlage:**

Dikte muur gemeten op locatie:



Dikte dakterrasmuur gemeten op locatie:





**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE OPDRACHTEN AAN WONINGSCHOUW BV EXPERTISE.****Algemeen****Artikel 1**

1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van alle opdrachten van de opdrachtgever aan de expert, alsmede op al hetgeen zich naar aanleiding van of in verband met de opdrachten mocht voordoen.

2 Waar in deze Algemene Voorwaarden sprake is van "expert" is de adviseur c.q. taxateur daaronder begrepen.

3 Waar in deze Algemene Voorwaarden sprake is van "opdrachtgever" zijn daaronder mede begrepen alle opdrachtgevers die tezamen een opdracht hebben gegeven, alsmede zij of hun gemachtigden.

**Expertise-opdracht****Artikel 2**

1 De expertise-opdracht strekt tot:

- a) vaststelling van schade aan of in het door de opdrachtgever aangewezen object of schadegeval.
- b) vaststelling van de oorzaak of oorzaken van de schade zover deze is of zijn op te sporen.
- c) vaststelling van het schadebedrag of de schadebedragen met de andere partij of haar gemachtigde.

2 De machtiging van de opdrachtgever aan de expert om met de andere partij tot vaststelling van het schadebedrag of schadebedragen te komen is in het verlenen van de expertiseopdracht besloten.

**Bijkomende opdrachten****Artikel 3**

1 Behalve expertiseopdrachten als bedoeld in artikel 2, kunnen aan de expert ook andere of bijkomende opdrachten worden verstrekt, zoals opdrachten tot het verrichten van taxaties, voortaxaties, vooropnamen van bouwprojecten, technische inspecties, nader technisch onderzoek, of tot het uitvoeren van regres, het geven van adviezen, het verrichten van toezichtwerkzaamheden en dergelijke.

2 Waar in deze Algemene Voorwaarden sprake is van opdracht, worden daaronder begrepen, zowel expertiseopdracht, als de andere en bijkomende opdrachten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

**Opdracht bevestiging****Artikel 4**

De aanvaarding van de opdracht wordt door de expert schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd, met aanduiding van het betreffende object of schadegeval.

**Verplichting van de expert****Artikel 5**

1 De expert zal de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen vervullen, nauwgezet en onbevooroordeeld, zoals van hem als beëdigd expert en vertrouwensman mag worden verwacht.

2 De expert is verplicht tot geheimhouding jegens derden van wat hem bij de aanvaarding en de uitvoering van de opdracht ter kennis is gebracht of gekomen, alsmede van zijn rapport naar opdrachtgever.

3 De expert staat er voor in, dat de medewerkers, van wier diensten hij bij de uitvoering van de opdracht gebruik maakt, zich naar diezelfde regels zullen gedragen.

**Geassumeerde deskundigen****Artikel 6**

1 Indien en voor zover de expert dat nodig acht voor de deugdelijke uitvoering van de opdracht, zal hij zich kunnen doen bijstaan door een of meer geassumeerde deskundigen.

2 Deze deskundigen zullen door de expert, voor zover gebruikelijk na overleg met de opdrachtgever, worden aangewezen; de kosten van deze deskundigen komen voor rekening van de opdrachtgever.

**Gegevens van de opdrachtgever****Artikel 7**

1 Bij of zo spoedig mogelijk na het verlenen van de opdracht verstrekt de opdrachtgever aan de expert al die gegevens en inlichtingen, die nodig zijn voor een behoorlijke vervulling van zijn taak.

2 De expert moet er op kunnen vertrouwen, dat die gegevens correct en volledig zijn; mocht ten gevolge van incorrectheid en/of onvolledigheid van de gegevens schade worden geleden door de expert of door de personen, bedoeld bij artikel 5, lid 3, dan is de opdrachtgever gehouden die schade aan de getroffen(e)n te vergoeden.

**Tussentijdse beëindiging****Artikel 8**

1 Op grond van door hem dringende redenen zal de expert de verdere uitvoering van een reeds aanvaarde opdracht mogen beëindigen zonder verplichting tot vergoeding van de schade, welke dientengevolge door de opdrachtgever van een mondelinge of schriftelijke (zults ter keuze van de expert) verslag over de reeds verrichte werkzaamheden.

2 De opdrachtgever zal aan de expert de reeds gemaakte kosten en verrichte werkzaamheden vergoeden, waarbij de bepaling van artikel 11 toepassing zullen vinden.

**Rapport****Artikel 9**

1 Aan het slot van zijn uitvoering van de opdracht brengt de expert aan de opdrachtgever schriftelijk rapport uit van zijn bevindingen en, in het voorkomende geval, van de bereikte vaststelling van het schadebedrag of schadebedragen.

2 Telkens wanneer de expert dat nodig acht dan wel partijen hebben afgesproken, brengt de expert tussenrapport aan de opdrachtgever uit.

3 De opdrachtgever zal alle rapporten en inlichtingen, die hij ter zake van de expert zal ontvangen, als strikt vertrouwelijk behandelen en daarvan bij of jegens derden geen gebruik maken zonder voorafgaand overleg met en schriftelijke toestemming van de expert.

**Beëindiging en Bewaarplicht** **Artikel 10**

1 De werkzaamheden van de expert eindigen met de indiening van zijn rapport met betrekking tot de door hem aanvaarde opdracht.

2 De expert zal alle gegevens, correspondentie, documenten en dergelijke stukken, die betrekking hebben op het aanvaarden en uitvoeren van de opdracht, gedurende een termijn van vijf jaren na indiening van het rapport bewaren; overige materiële zaken, die betrekking hebben op het onderwerp van de opdracht, zullen door de expert niet langer dan twaalf maanden na indiening van het rapport bewaard behoeven te worden.

**Factuur** **Artikel 11**

1 Behoudens tussentijdse nota's voor bij de uitvoering van de opdracht gemaakte kosten, zal de expert bij of uiterlijk vier weken na indiening van zijn rapport de factuur ter zake van zijn werkzaamheden aan de opdrachtgever doen toekomen, welke binnen twee weken daarna zal dienen te zijn voldaan.

2 Mocht het factuurbedrag dan wel het bedrag van de tussentijdse nota niet of niet geheel zijn voldaan, dan zal vanaf twee weken na de datum van factuur of tussentijdse nota over de alsdan niet-betaalde som de wettelijke rente -2% per maand verschuldigd zijn; plus eventuele kosten van invordering-15%- ook de buitengerechtigde- komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

**Aansprakelijkheid** **Artikel 12**

1 De expert zal jegens de opdrachtgever aansprakelijk zijn voor directe schade tengevolge door hem begane fouten, zoals bijvoorbeeld onjuistheden, misslagen of omissies, welke fouten bij een nauwgezette uitvoering van de opdracht in omstandigheden van het geval niet behoren voor te komen, daarbij inbegrepen overtreding van de bepalingen van artikel 5, lid 2 en van artikel 10, lid 2.

2 Deze aansprakelijkheid strekt zich mede uit tot de medewerkers, van wier diensten hij gebruik heeft gemaakt.

3 Voor de gevolgen van fouten, voor zover die zijn toe te rekenen aan geassumeerde deskundigen, als bedoeld in artikel 6, zal de expert nimmer aansprakelijk kunnen worden gesteld. Voor indirecte schade is de expert niet aansprakelijk, evenmin als voor de gevolgen van onjuistheid of onvolledigheid van de door hem, namens of door bemiddeling van de opdrachtgever ter beschikking gestelde gegevens en/of inlichtingen.

**Aansprakelijkheidsbeperking** **Artikel 13**

1 De aansprakelijkheid van de expert, als omschreven in artikel 12, is beperkt tot een bedrag van ten hoogste € 1.134,45 per geval, ook bij samenloop van opdrachten.

2 De vordering te dier zake vervalt een jaar na datum van de indiening van het rapport bij de opdrachtgever, met dien verstande dat vorderingen, gegrond op de bepaling van artikel 10, lid 2, bij afloop van de aldaar genoemde termijnen vervallen.

**Vrijwaring** **Artikel 14**

1 De opdrachtgever vrijwaart de expert tegen alle aanspraken van derden ter zake van de uitvoering van opdracht dan wel ter zake van het door de expert uitgebrachte rapport.

**Toepasselijk recht** **Artikel 15**

Op de contactuele verhouding tussen de opdrachtgever en de expert is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

**Arbitrage-clausule** **Artikel 16**

In het geval van geschil tussen partijen over de opdracht en/of haar uitvoering en over daarmee samenhangende geschilpunten, hetwelk niet in der minne tot oplossing wordt gebracht, zal het geschil met uitsluiting van de gewone rechter aan arbitrage worden onderworpen volgens de regels van de Wet, met dien verstande dat:

- a de beslechting van het geschil tussen partijen over de opdracht aan een scheidsgerecht van drie arbiters, tenzij partijen binnen de wettelijke termijn 1 arbiter benoemen;
- b de benoeming van de arbiter of de arbiters op verzoek van de meest gereede partij zal geschieden door de President van de Rechtbank van de plaats van arbitrage,
- c de plaats van arbitrage Zutphen zal zijn, tenzij partijen daaromtrent anders overeenkomen.
- d het arbitraal geding gevoerd wordt op de wijze, zoals door het scheidsgerecht wordt bepaald;
- e het scheidsgerecht beslist als goede mannen naar billijkheid, rekening houdende met de op expertise en taxatie toepasselijke gebruiken;
- f aan de arbiter de bevoegdheid toekomt om ook binnen de grens van artikel 13, lid 1, de aan de expert op te leggen vergoedingsplicht te matigen in verband met de omstandigheden van het geval en/of de expert;
- g arbitraal hoger beroep van de arbitrale vonnis uitgesloten is.

Deze voorwaarden zijn gedeponneerd bij de kamer van koophandel te Deventer onder nr 08058320