



Bouwkundig inspectierapport



**Alexander Numankade
3572 KV Utrecht**

Behoort tot het bouwarchief

Fundamenteel onafhankelijk



Rapportnr: KE25.0083

Algemene informatie**Gekeurd object**

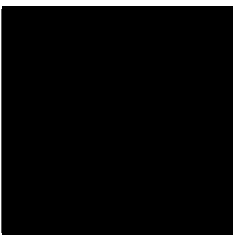
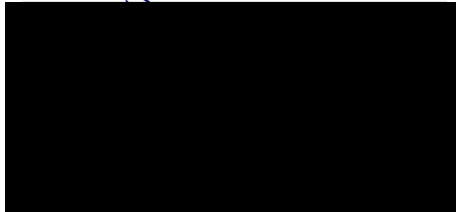
Adres : Alexander Numankade
Postcode : 3572 KV
Woonplaats : Utrecht
Woningtype : Appartementen
Bouwjaar : 1900
Status :

Opdrachtgever

Naam : 
Adres : 
Postcode : 
Woonplaats : 
Telefoonnummer : 
E-Mail : 

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Meerjarenonderhoudsplan
Rapportnummer : KE25.0083
Datum inspectie : Nog niet ingepland
Verkopend makelaar : 
Aankopend makelaar : 
Aanwezig bij de inspectie : Opdrachtgever
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : 

	<i>Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend</i> 
---	--

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Keurtechniek garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Keurtechniek verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige- of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is, geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.

Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk zijn en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).

Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een inschatting van de kosten.

De kostenindicaties worden:

- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
 - Vermeld inclusief BTW;
 - Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd;
- Kosten op termijn zijn op basis van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Waarderingen

Goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
Matig	Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk.
Slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk.
Specialistisch onderzoek	Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Kosten worden nimmer begroot.
Functioneel	Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten (eigen inzicht).

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Indeling Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Algemene gegevens
- Inleiding
- Verstrekte informatie
- Milieuaspecten
- Bevindingen/gebreken (constateringen tijdens de inspectie)
- Jaarplan (handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- 10 of 15 jaren-begroting gedetailleerd
- 10 of 15 jaren-begroting gecompriëerd
- Kapitalisatie
- Planning

Verstrekte informatie**Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner**

Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn? Ja

- *Het object is recentelijk gerenoveerd, de laatste werkzaamheden worden ten tijde van deze opname nog uitgevoerd.*
- *Bij een MJOP worden alleen de onderdelen beoordeeld welke onder verantwoordelijkheid van de VvE vallen, individuele technische installaties en sanitaire voorzieningen vallen onder het appartementsrecht en zijn dus geen onderdeel van het MJOP.*

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?

2025

Is de (hoofd)riolering (in pandig) in pvc uitvoering?

Ja

Zijn er (recent) installaties vernieuwd?

Ja, alle installaties zijn 2025 vernieuwd.

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)?

In oprichting

Is de VvE actief?

Nog niet, VvE is in oprichting

Is er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig?

Bij deze

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Milieuaspecten

Onderzoek naar Bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. worden buiten beschouwing gelaten. Indien er bij de inspecteur de indruk bestaat dat deze zaken aanwezig zijn, zal dit in dit rapport vermeldt worden en ook onderstaand samengevat. Nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid definitief vaststellen. Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Asbest:

- Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook artikel 4.6 van onze algemene voorwaarden.
- Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Keurtechniek voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.
- Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen, maar daartoe zijn wij niet verplicht.
- Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.
- Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.
- Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een op asbestinventarisatie gespecialiseerd bedrijf een vervolg onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
- Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondafwerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.
- Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank? Nee

- Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank.

Bodemverontreiniging:

Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging? Nee

- Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Bevindingen en geconstateerde gebreken

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Extern

Hellend dak

• Welk type pan is toegepast?	Keramisch
• Wat is de conditie van de pannen?	Voldoende
• Verkeren de panlatten in voldoende staat (steekproefsgewijze controle)?	Voor zover zichtbaar wel
• Zijn er hellende daken aanwezig welke niet zijn voorzien van pannen?	Ja, bitumineuze shingles
• Zo ja, wat is de conditie van deze dakbedekking?	Voldoende
• Verkeren de boeiboorden, windveren en eventuele overstekken in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel
• Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten?	Voor zover zichtbaar voldoende
• Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Ja
• Wat is de conditie van de loodaansluitingen?	Voor zover zichtbaar voldoende

Opmerkingen:

- De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten in een voldoende staat.

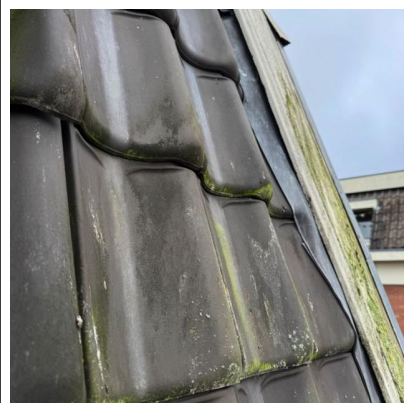
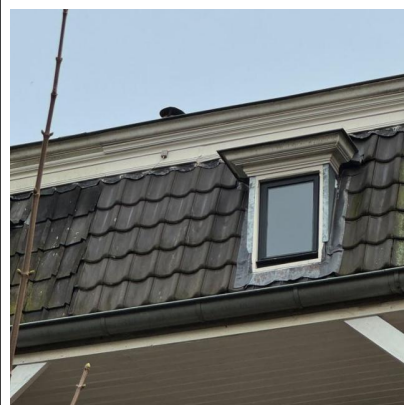
Hersteladviezen:

- Op termijn uitvoeren van regulier onderhoud aan het pannendak en het bitumineuze shingles dak, dit houdt in de dakvlakken nazien en waar nodig pannen goed leggen en/of vervangen. Goten schoonmaken, windveren en loodwerk controleren.

-1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Direct**Op termijn**
€

Behoort tot het bouwarchief





Rapportnr: KE25.0083

Platte daken**Dakbedekking**

- Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoofddak? Voldoende
- Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoge platte dak? Goed

Overige

- Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat? Voor zover zichtbaar wel
- Verkeren de koepel(s)/daklicht(en) in voldoende staat? Ja
- Verkeren de boeiboorden/overstekken algemeen in een voldoende staat? Ja
- Verkeren de regenpijpen in voldoende staat? Ja
- Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat. Ja

Opmerkingen:

- Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een gemiddelde technische levensduur van circa 25/30 jaar.

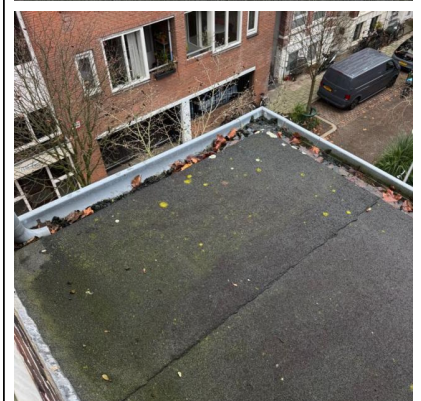
Hersteladviezen:

- Op termijn het afdichtband in de spouw van de dakkoepel is vernieuwen, zelfwerkzaamheid. De koepel demonteren (bestaat uit 2 helften), schoonmaken en voorzien van nieuw afdichtingsband.

-1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

- Jaarlijkse reservering opgenomen voor het vernieuwen van de dakbedekking op lange termijn.

-1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Direct**Op termijn**
€

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Schoorsteen

- | | |
|---|---------------------|
| • Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat? | Niet van toepassing |
| • Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat? | Niet van toepassing |
| • Verkeert de afsmeerlaag/betonnen afdekplaat in een voldoende staat? | Ja |
| • Verkeren de schoorsteenpijpen in een voldoende staat? | Ja |
| • Zijn er schoorsteenkap(pen) aanwezig? | Deels |

Opmerkingen:

- De schoorstenen zijn ingepakt met bitumen, deze op termijn gelijk met het vervangen van de dakbedekking meenemen. Verder op termijn uitvoeren van regulier onderhoud aan de schoorsteen.

Hersteladviezen:

- Stelpost begroot voor het op termijn uitvoeren van regulier onderhoud aan de schoorstenen.

Direct**Op termijn**

-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----



Behoort tot het bouwarchief

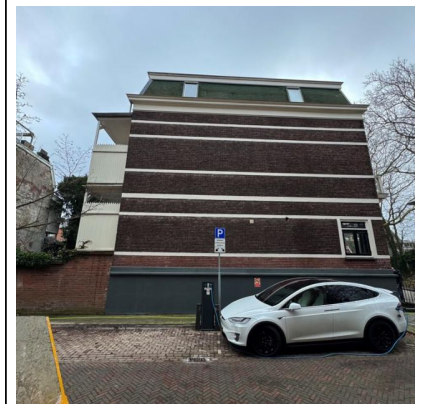


Rapportnr: KE25.0083

Gevels/metselwerk

- Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?

Ja

**Kozijnen / gevelbekledingen****Opmerkingen:**

- Onderhoud van de kozijnen valt niet binnen de VvE en is opgenomen in het appartementsrecht.

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Schilderwerk

- Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? Redelijk/goed

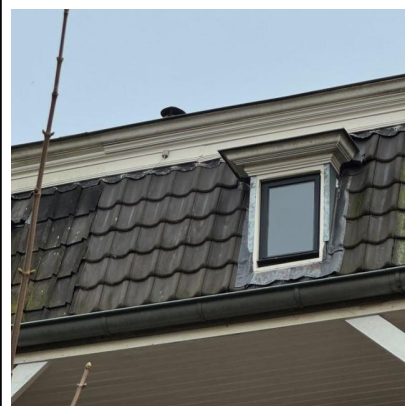
Opmerkingen:

- Alleen de aan de VvE gerelateerde onderdelen vallen binnen het MJOP, de kozijnen vallen onder het appartementsrecht.

Hersteladviezen:**Direct****Op termijn**

- Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. (regulier onderhoud).

-1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11



Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Balkon/dakterras

- | | |
|---|------|
| • Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras? | Goed |
| • Verkeert de constructie in voldoende staat? | Ja |
| • Verkeert de dakbedekking in voldoende staat? | Ja |
| • Zijn er lekkages aangetroffen? | Nee |
| • Verkeert het hekwerk in voldoende staat? | Ja |
| • Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat? | Ja |



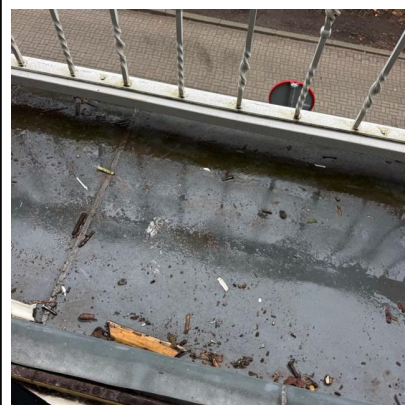
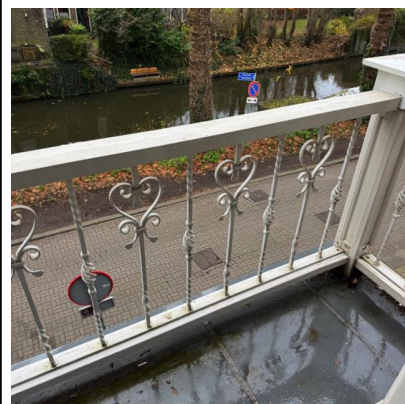
Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Balkon/dakterras 2

- | | |
|---|---------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras? | Redelijk/goed |
| • Verkeert de constructie in voldoende staat? | Ja |
| • Verkeert de dakbedekking in voldoende staat? | Ja |
| • Verkeert het hekwerk in voldoende staat? | Ja |
| • Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat? | Ja |

**Externe trap(pen)**

- | | |
|--|------|
| • Hoe is algemeen de conditie van de trap? | Goed |
| • Is de constructie voldoende? | Ja |

**Buitenriolering****Opmerkingen:**

- De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten.



Rapportnr: KE25.0083

Intern

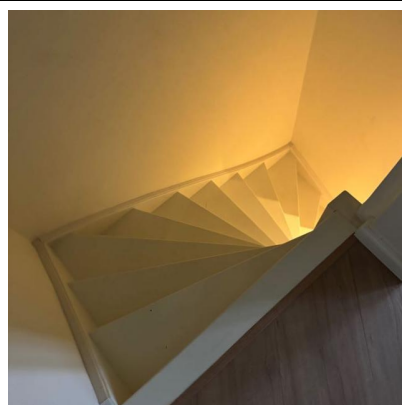
Dakconstructies		
Hellende houten daken:		
• Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar?	Beperkt	
• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Nee	
• Verkeren de dakconstructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja	
• Is het dakbeschot goed inspecteerbaar?	Niet te inspecteren	
• Indien dakconstructie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende	
• Zijn de daken geïsoleerd?	Ja	
• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Nee	
Platte houten daken:		
• Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Beperkt	
• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Nee	
• Verkeren de constructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Voor zover inspecteerbaar wel	
• Verkeert het dakbeschot in voldoende staat?	Niet te inspecteren	
• Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel?	Ja	
• Zijn de daken geïsoleerd?	Ja	
• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Nee	
Steenachtige daken:		
• Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Geen steenachtige daken aanwezig	
Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds		
Wanden		
• Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	Niet of beperkt	
• Zijn er noemenswaardige vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd?	Nee	
Plafonds		
• Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Goed	
• Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Nee	
• Zijn er brandveilige plafonds aangetroffen?	Nee	
Opmerkingen:		
- Woningsscheidende plafonds zijn uitgevoerd met de inachtneming van brandwerendheid en/of geluidsisolatie.		
Vloeren		
Houten verdiepingsvloeren		
• Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja	
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja	
• Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren?	Niet of beperkt	
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren	
• Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Goed	
Houten begane grondvloer		
• Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd?	Niet aanwezig (vloer beletage= verdiepingsvloer)	
Steenachtige vloeren		



Rapportnr: KE25.0083

Fundering		
• Wat voor een fundering is toegepast?	Fundering op staal	
• Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Nee	
Opmerkingen: - Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren. - Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen zijn.		

Souterrain		
Wanden		
Vloeren		
• Zijn er vloerafwerkingen toegepast?	Ja	
• Is de souterrainvloer in beton uitgevoerd?	Ja	
• Zijn er noemenswaardige vochtproblemen geconstateerd?	Nee	

Trappen		
Hoe is algemeen de conditie van de trappen?	Goed	

Ongedierte/Zwam		
• Is er houtworm geconstateerd? • Is er boktor geconstateerd? • Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet Voor zover zichtbaar niet Voor zover zichtbaar niet	
Opmerkingen: - De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten.		

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Technische installaties

Installaties worden slechts visueel beoordeeld, in ieder geval voor zover dit mogelijk is.

De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de huidige geldende eisen en voorschriften.

Een erkend/waarborginstallateur en/of de nutsbedrijven kunnen u middels een inspectie een gedetailleerd inzicht geven in de algehele staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

Elektrische installatie

Opmerkingen:

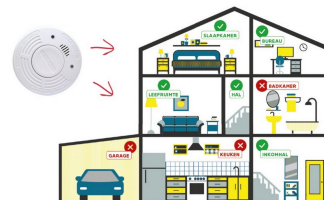
- De individuele installaties vallen onder het appartementsrecht en derhalve niet binnen het MJOP.
- Wel zijn alle elektrotechnische installaties nagekeken en beoordeeld, er zijn geen gebreken geconstateerd en de installatie voldoet aan de gestelde normering.



Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie

- Hoe is algemeen de beoordeling voor de brandveiligheid/brandmeldinstallatie?

Goed

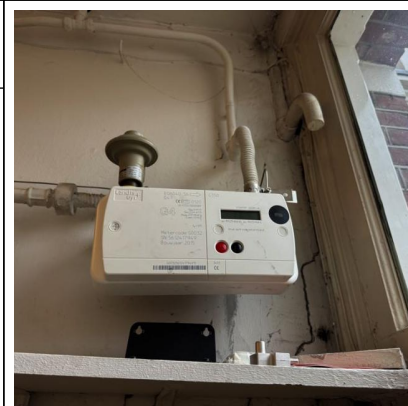


Gasinstallatie

- Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Deels
- Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd? Deels
- Was er bij opname een gaslucht ruikbaar? Nee

Opmerkingen:

- De gas-installatie valt niet binnen het MJOP en is derhalve niet als zodanig opgenomen in het MJOP. Wel is de gas-installatie nagekeken en beoordeeld, er zijn geen gebreken geconstateerd en de installatie voldoet aan de gestelde normering.



Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Waterinstallatie

- | | |
|---|--------------------------|
| • Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? | Ja |
| • Hoe is de warmwater voorziening? | Individuele combi-ketels |

Opmerkingen:

- De water-installatie valt niet binnen het MJOP en is derhalve niet als zodanig opgenomen in het MJOP. Wel is de water-installatie nagekeken en beoordeeld, er zijn geen gebreken geconstateerd en de installatie voldoet aan de gestelde normering.

Riolering

- | | |
|---|---------------------------|
| • Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? | Ja |
| • Zijn er actieve lekkages aangetroffen? | Voor zover zichtbaar niet |
| • Zijn er verstoppingen geconstateerd? | Nee |
| • Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? | Nee |

Overige**Opmerkingen:**

- Alle technische installaties vallen niet onder de Vve en zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Algemeen

Klein onderhoud/onvoorzien													
Hersteladviezen:													
- Stelpost begroot voor het voorzien in klein regulier onderhoud en eventuele onvoorziene kosten.													
-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

Opstalverzekering													
Hersteladviezen:													
- Stelpost begroot voor het voorzien in een gezamenlijke opstalverzekering													
-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

Gedetailleerd overzicht 13-jarenplan

HOOFDELEMENT	
Hellend dak - Daken	
Platte daken - Reservering daken	
Platte daken - Dakgebonden onderdelen	
Schoorsteen - Schoorstenen	
Schilderwerk - Schilderwerk exterieur	
Klein onderhoud/onvoorzien - Klein regulier onderhoud/onvoorzien	
Opstalverzekering - Opstalverzekering	
TOTAAL	

Overzicht 13-jarenplan per onderdeel:

Onderdeel	
Hellend dak	
Platte daken	
Schoorsteen	
Schilderwerk	
Klein onderhoud/onvoorzien	
Opstalverzekering	
Totaal	

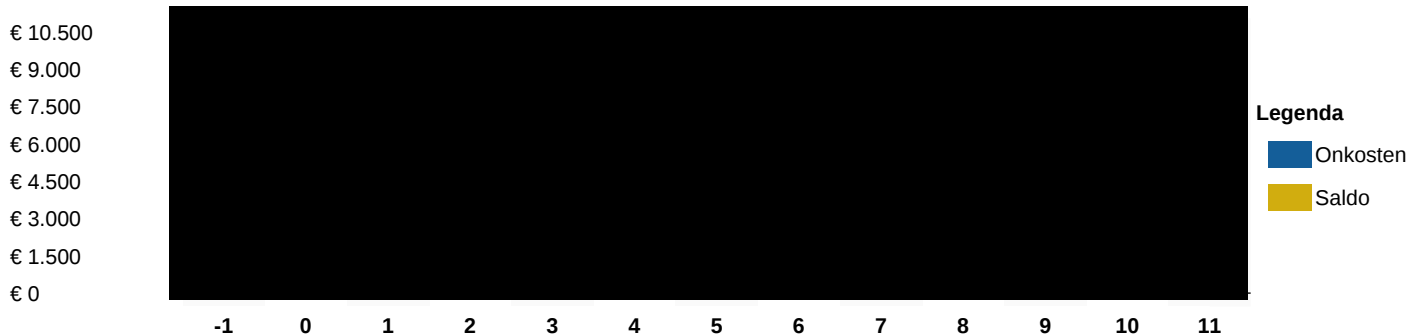
Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Kapitalisatie

JAAR	ONKOSTEN	RESERVERING	SALDO

Grafiek kapitalisatie**Toelichting**

- Onkosten:** De totale uitgave voor het onderhoud per jaar.
- Reservering:** De gemiddelde reservering over alle jaren in deze kapitalisatie.
- Saldo:** Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Behoort tot het bouwarchief



Rapportnr: KE25.0083

Planning

HOOFDELEMENT	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hellend dak - Daken													
Platte daken - Reservering daken													
Platte daken - Dakgebonden onderdelen													
Schoorsteen - Schoorstenen													
Schilderwerk - Schilderwerk exterieur													
Klein onderhoud/onvoorzien - Klein regulier onderhoud/onvoorzien													
Opstalverzekering - Opstalverzekering													

Behoort tot het bouwarchief

Rapportnr: KE25.0083

Behoort tot het bouwarchief

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities

- 1.1 In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven. Keurtechniek: de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

- 2.1 Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbidding, offerte en overeenkomst tussen Keurtechniek en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet doorpartijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
- 2.2 De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Keurtechniek, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken
- 2.3 De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Aanvaarding/ totstandkoming van de overeenkomst

- 3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbidding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 3 maanden.
- 3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Keurtechniek hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbidding van Keurtechniek schriftelijk heeft bevestigd.
- 3.3 Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.
- 3.4 Een aanbidding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Keurtechniek geheel of gedeeltelijk een aanbidding heeft uitgevoerd.

4. Inhoud overeenkomst

- 4.1 Het betreft het opstellen van bouwkundige rapportages en/ of adviezen met als doel de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een registergoed/ pand.
- 4.2 De door Keurtechniek te verrichten werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op basis van visuele waarneming.
- 4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld. Afwerkingen e.d. worden door Keurtechniek niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt. Technische installaties worden niet gedemonteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden gemeld.
- 4.4 Keurtechniek kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor gebreken of schades die zich openbaren na afronding van de werkzaamheden en die niet op grond van visuele waarneming geconstateerd hadden kunnen worden.
- 4.5 Metingen worden niet verricht.
- 4.6 Tijdens de bouwtechnische keuring wordt geen onderzoek gedaan naar milieubelastende materialen, of materialen die een gezondheidsrisico kunnen opleveren, zoals (maar niet beperkt tot): asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen, olietanks en/of andere verontreinigingen. Met de keuring kan de aanwezigheid van deze materialen, stoffen of toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Keurtechniek voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten. Als opdrachtgever hieromtrent zekerheid wil hebben, dient altijd nader specialistisch onderzoek door derden te worden gedaan.

5. Uitvoering van de overeenkomst

- 5.1 Keurtechniek zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.
- 5.2 De opdrachtgever is gehouden om alle gegevens, waarvan Keurtechniek aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Keurtechniek te verstrekken.
- 5.3 Keurtechniek heeft het recht bij de uitvoering van de overeenkomst gebruik te maken van derden en/ of deze advies te vragen nadat de noodzaak c.q. wenselijkheid daarvan in de rapportage is bepaald.
- 5.4 Keurtechniek is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Keurtechniek is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Keurtechniek kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage

- 6.1 De rapportage van Keurtechniek heeft tot doel een algemeen inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het gekeurde registergoed /pand en van eventueel bestaande gebreken onder de tijdens de keuring geldende omstandigheden of aanwezige beperkingen. Het betreft hier derhalve een momentopname.
- 6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal drie maanden; na deze periode kan daaraan geen enkele recht meer worden ontleend. Na het verlopen van de geldigheidsduur dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer
- 6.4 Eventuele in de rapportage genoemde herstel- en verbeterbedragen zijn steeds slechts indicatief (raming van de te verwachten kosten).

7. Wijziging van de overeenkomst

- 7.1 Wijzigingen van overeenkomsten, inhoudende een beperking of aanvulling van reeds overeengekomen te verrichten werkzaamheden, komen tot stand zodra Keurtechniek deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen

- 8.1 Het overeengekomen honorarium van Keurtechniek is inclusief BTW.
- 8.2 Betaling van bouwkundige keuringen geschiedt via overschrijving, bij voorkeur via IDEAL. Wanneer de bouwkundige rapportage gereed is ontvangt u van ons een email met het verzoek voor betaling. Na betaling kunt u de rapportage direct downloaden. Betaling van advieswerkzaamheden anders dan bouwkundige keuringen dient, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen, door de opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Q-keur te zijn voldaan.
- 8.3 Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt deze geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 8.4 Is de opdrachtgever in dergelijke gevallen een consument dan is hij de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW plus 2% verschuldigd. Indien de opdrachtgever in dergelijke gevallen een bedrijf is dan is hij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW plus 2% verschuldigd.

9. Incassokosten

- 9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarif zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 40,- excl. BTW.
- 9.2 Indien Keurtechniek hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
- 9.3 De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging/ ontbinding

- 10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Keurtechniek te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Keurtechniek aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst. Bij annulering van de overeenkomst minder dan 24 uur voor de beoogde inspectiedatum en tijdstip zal Keurtechniek het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.
- 10.2 Keurtechniek is bevoegd de opdracht te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de opdracht in redelijkheid niet mag worden verwacht.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 Indien Keurtechniek aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
- 11.2 Keurtechniek is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkomingen de nakoming van haar verplichtingen, indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door verzekering gedane uitkering.
- 11.3 Keurtechniek is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijf)stagnatie.
- 11.4 Keurtechniek is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan €1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.
- 11.5 De door Keurtechniek te vergoeden schade is beperkt tot 12x de advieskosten met een maximum van €10.000,-
- 11.6 Keurtechniek heeft het recht om gevolgen van een tekortkoming van een geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te herstellen en/ of te vervangen waardoor de bevoegdheid van opdrachtgever om schadevergoeding te eisen komt te vervallen.

12. Overmacht

- 12.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.

13. Toepasselijk recht en geschillen

- 13.1 Op elke overeenkomst tussen Keurtechniek en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Alle geschillen welke tussen Keurtechniek en de opdrachtgever in het kader van (de uitvoering van) de overeenkomst(en) mochten ontstaan of die daarvan het gevolg zijn, worden bij uitsluiting berecht door de rechter in de