



WOONKEUR

Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Adres object: Werner Helmichstraat 69 & 71
3553 JV Utrecht

Datum inspectie: donderdag 22 juni 2023
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: Werner Helmichstraat 69 & 71, 3553 JV te Utrecht

WoonKeur
Kwikstaartlaan 42
3704 GZ Zeist
T 085 13 04 920

www.woon-keur.nl
info@woon-keur.nl
KvK 86618385

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
DASHBOARD	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR	5
OVERZICHT CONDITIESCORES	6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	8
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	9
Balkon, galerij, dakterras	9
Dak	10
Gevel	12
Installaties	18
Interieur	20
Onderbouw, kelder	22
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	24
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	25
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE	26
KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG)	27
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN	28
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	30
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	34



Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer
Inspecteur
Soort inspectie
Datum inspectie
Tijd inspectie
Geldigheidsduur rapport

Werner Helmichstraat 69 & 71, 3553 JV te Utrecht
Wouter van Kooten
Splitsingskeuring
donderdag 22 juni 2023
13:00
6 maanden

Aanwezig bij inspectie
Weergesteldheid tijdens inspectie

Overig
Bewolkt regenachtig

Opdrachtgever

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



Objectgegevens

Objecttype
Adres
Postcode
Plaats/locatie
Bewoond
Bouwjaar
Gebruik
Vereniging van eigenaren

Woonhuis/Eengezins tussen
Werner Helmichstraat 69 & 71
3553 JV
Utrecht
ja
1926
Woning
Nee

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct

Onderhoudskosten op termijn

Totaal

Verbeteringskosten



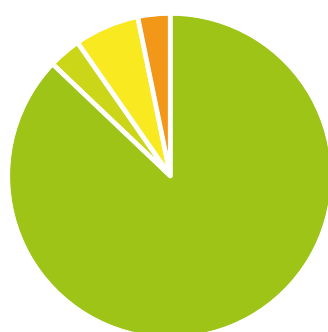
0

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiecores van bouwdelen



- 1. Uitstekend (0)
- 2. Goed (27)
- 3. Redelijk (1)
- 4. Matig (2)
- 5. Slecht (1)
- 6. Zeer slecht (0)

Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 5-Slecht	Gevel	Gevelwand; bekleding	Hout

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 Niet inspecteerbaar	Dak	Dakconstructie-/beschot	Algemeen



Opmerkingen van de inspecteur

De woning is beperkt inspecteerbaar door aanwezigheid van huisraad. Tijdens de inspectie worden geen meubels / huisraad verschoven om achterliggende constructies / onderdelen te kunnen inspecteren.

Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen in de kruipruimte en/of muren aanwezig zijn (gietijzeren riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen met canvas elektriciteitsdraad).



Overzicht conditiescores

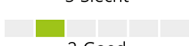
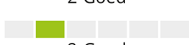
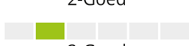
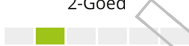
Balkon, galerij, dakterras

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Balustrade; buiten	Staal
 4-Matig	Vloer; afdichting	Loodslabben

Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Dakbedekking vlak	Bitumen/SBS + grind
 4-Matig	Dakbedekking vlak	Bitumen/SBS + leislag
Niet inspecteerbaar	Dakconstructie-/beschot	Algemeen
 2-Goed	Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Steenachtig

Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Beglazing; buiten	Dubbelglas
 2-Goed	Beglazing; buiten	Enkelglas
 2-Goed	Deur; buiten	Hout
 2-Goed	Gevelwand; afwerking	Voegwerk
 5-Slecht	Gevelwand; bekleding	Hout
 2-Goed	Gevelwand; boeidelen	Trespa
 2-Goed	Gevelwand; constructief	Metselwerk
 2-Goed	Kozijn; buiten	Hout
 3-Redelijk	Kozijn; buiten	Hout schilderwerk buiten
 2-Goed	Kozijn; buiten	Kunststof
 2-Goed	Latei	Staallatei
 2-Goed	Raamdorpel	Keramische dorpel
 2-Goed	Raamdorpel	Stenen raamdorpels

Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Elektra	Groepenkast
 2-Goed	Elektra	Randaarding
 2-Goed	Gas	Gasmeter
 2-Goed	Verwarming	CV ketel



Installaties



2-Goed

Verwarming

Radiator



2-Goed

Water; koud en warm

Watermeter

Interieur

Conditie



2-Goed

Bouwdeel

Deur; binnen

Materiaalsoort

Hout



2-Goed

Trap; vast

Hout



2-Goed

Vloer; constructief

Hout



2-Goed

Wand; binnen

Algemeen

Onderbouw, kelder

Conditie



2-Goed

Bouwdeel

Begane grond vloer

Materiaalsoort

Hout



2-Goed

Fundering, kruipruimte, etc.

Fundering algemeen



2-Goed

Fundering, kruipruimte, etc.

Kruipruimte



Overzicht maatregelen en kosten

Balkon, galerij, dakterras

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Vloer; afdichting - Loodslabben - Vervangen vloerafdichting, loodslabben		0	0	
Totaal		0	0	
Dak				
Bouwdeel, specificatie, activiteit		Op termijn	Verbeterplan	
Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + leislag - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting		1.543	0	
Totaal		1.543	0	
Gevel				
Bouwdeel, specificatie, activiteit		Op termijn	Verbeterplan	
Gevelwand; bekleding - Hout - Vervangen gevelbekleding, hout		0	0	
Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten - Schilderwerk		552	0	
Totaal		552	0	
Totaal		Op termijn	Verbeterplan	
Totaal woning		2.095	0	

Inspectie detailgegevens

Balkon, galerij, dakterras

Balustrade; buiten - Staal



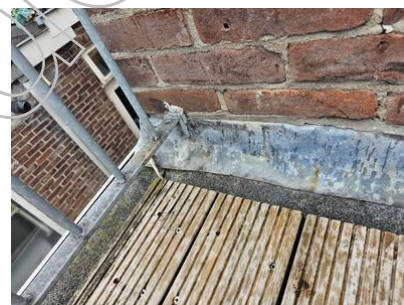
Waarneembaarheid Geheel



Vloer; afdichting - Loodslabben



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

Gebrek

Loszittende delen, open naden



Maatregel

Vervangen vloerafdichting, loodslabben

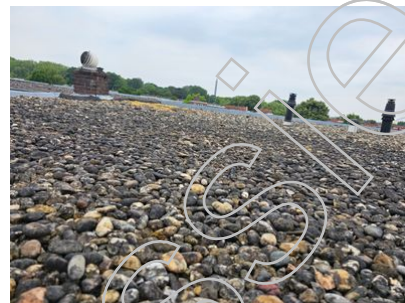
Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW:



**Dak****Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + grind**

Waarneembaarheid Geheel

**Algemeen**

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + leislag

Waarneembaarheid Geheel

**Algemeen**

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Maatregel**Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting**

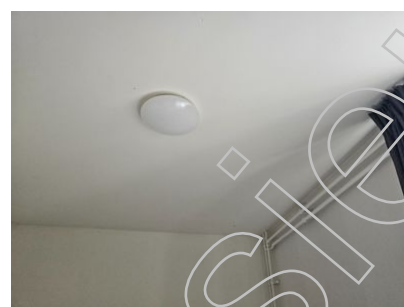
Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: 

Dakconstructie-/beschot - Algemeen



Waarneembaarheid Deels



Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.



Gevel

Beglazing; buiten - Dubbelglas



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Beglazing; buiten - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel





Deur; buiten - Hout



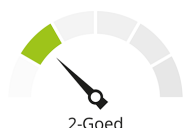
Waarneembaarheid Geheel



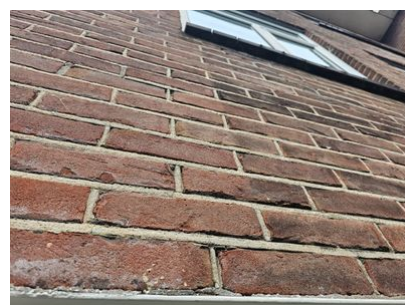
Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Gevelwand; afwerking - Voegwerk



Waarneembaarheid Geheel



Gevelwand; bekleding - Hout



Waarneembaarheid Geheel





Algemeen

Te denken valt aan rabatdelen en multiplex.

Beoordeeld worden de soort materialen en de staat (delaminatie, scheuren, detaillering, matige kwaliteit).

De beplating moet van buitenaf worden geïnspecteerd. Het is belangrijk om de aansluitingen (rondom) goed en van dichtbij te inspecteren. Er dienen voldoende bevestigingen toegepast te zijn.

Aandachtsgebieden/te inspecteren aspecten: beschadigingen/scheuren, afwatering, aansluitingen, inwaterende constructie, delaminatie, aangetast hout, houtrot, aantasting van bevestigingsmiddelen, vervorming, ventilatie en dilataties."

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Maatregel

Vervangen gevelbekleding, hout

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: [REDACTED]

Gevelwand; boeidelen - Tresa



Waarneembaarheid

Geheel



Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid

Geheel



Algemeen

Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Kozijn; buiten - Hout



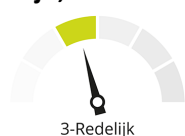
Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



Maatregel

Schilderwerk

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW





Kozijn; buiten - Kunststof



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kunststofkozijnen worden in een houten stelkozijn geplaatst. De aansluiting tussen kunststofkozijn en de gevelconstructie dient door middel van een rubber strip of dergelijke spatwaterdicht aangesloten te zijn, zodat vocht niet (langdurig) bij het houten stelkozijn kan komen. Als de aansluiting tussen een kunststof kozijn en de gevelconstructie niet is afgewerkt middels een rubber strip, dient het houten stelkozijn op een andere wijze beschermd te worden (bijvoorbeeld door schilderwerk).

Latei - Staallatei



Waarneembaarheid Deels



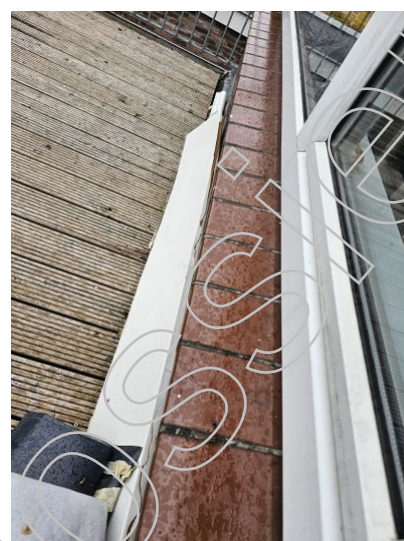
Algemeen

Bij een stalen/gietijzeren constructie dient rekening gehouden te worden met aantasting door corrosie. Corrosie kan de constructie verzwakken, met als uiteindelijk gevolg instorting.

Raamdorpel - Keramische dorpel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het voegwerk tussen de keramische raamdorpelstenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er raamdorpelstenen los gaan zitten.

Raamdorpel - Stenen raamdorpels



Waarneembaarheid Geheel



Installaties

Elektra - Groepenkast



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Elektra - Randaarding



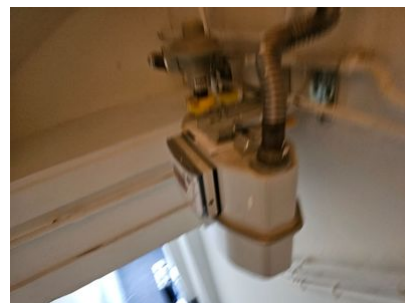
Waarneembaarheid Geheel



Gas - Gasmeter



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Verwarming - CV ketel



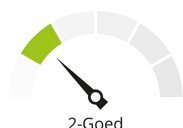
Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Bouwjaar: 2019

Verwarming - Radiator



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Water; koud en warm - Watermeter



Waarneembaarheid Geheel

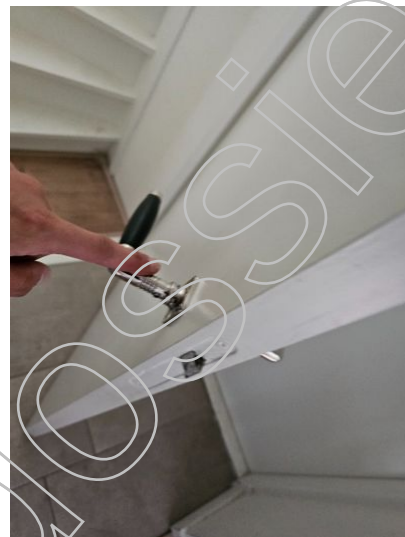




Interieur

Deur; binnen - Hout

Waarneembaarheid Geheel

**Algemeen**

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Trap; vast - Hout

Waarneembaarheid Geheel

**Algemeen**

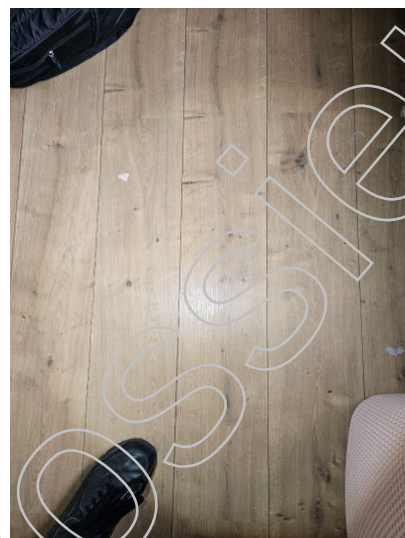
Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.



Vloer; constructief - Hout



Waarneembaarheid Deels



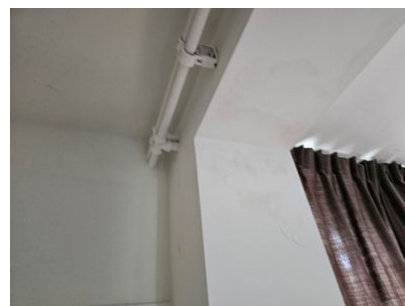
Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Wand; binnen - Algemeen



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

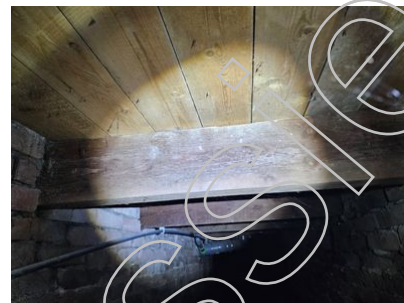
Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Onderbouw, kelder

Begane grond vloer - Hout



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Fundering, kruipruimte, etc. - Fundering algemeen



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

De bouwkundige keuring is een visuele inspectie en een momentopname en kan geen volledige zekerheid bieden omtrent de fundering. De fundering bevindt zich grotendeels onder de grond en is niet, of slechts zeer beperkt zichtbaar. Om een beeld te krijgen van de fundering wordt gelet op de volgende punten: scheurvormingen in de gevels en scheefstand. De conditie van de fundering is afhankelijk van funderingspalen en/of de samenstelling van de bodem. Middels een visuele inspectie is niet vast te stellen of hier gebreken aan zijn. Indien men volledige zekerheid wil omtrent de fundering, dan is er specialistisch funderings-/grondonderzoek vereist. Bij een visuele inspectie worden geen sonderingen uitgevoerd om de draagkracht van de grond te meten of funderingspalen uitgegraven. Er worden geen gegevens opgevraagd met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering. Hier over zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen.



Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte



Waarneembaarheid Deels



Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
 - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW; indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens			
Aanvrager		Keuringsinstantie	
Naam		Bedrijf	WoonKeur
Adres		Adres	Kwikstaartlaan 42
Plaats		Plaats	3704 GZ Zeist
Telefoon		Telefoon	085 13 04 920
E-mail		KvK nummer	86618385
		KvK branche	WoonKeur
Woning		Verantwoording	
Adres	Werner Helmichstraat 69 & 71	Datum inspectie donderdag 22 juni 2023	
Plaats	3553 JV Utrecht	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Woningtype	Woonhuis/Eengezins tussen		
Bouwjaar	1926 (indicatie)	(handtekening inspecteur)	

Expliciet uitgesloten van keuring (en diensgevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
Balkon, galerij, dakterras			
Dak			
Gevel			
Totaal woning			

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Totaal woning		0

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

Balkon, galerij, dakterras

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.6	Vloer; afdichting - Loodslabben - Vervangen vloerafdichting, loodslabben	vervangen	100 %		

Totaal

Dak

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.3.1	Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + leislag - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting	vervangen	100 %		

Totaal

Gevel

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.1.2	Gevelwand; bekleding - Hout - Vervangen gevelbekleding, hout	vervangen	100 %		
B.2.2	Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten - Schilderwerk	herstellen	100 %		

Totaal

Toelichting

Code	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.



Programma van eisen en aanbevelingen

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaiide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolg schade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2



	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.	
	Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen.	
	Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.	
	Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.	
	Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.	
	Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.	
	Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwjaar en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van elementen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens kunnen niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing worden gelaten.

Beoordeling van het object

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

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuiss is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioelstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding

van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwoonderdeel.

Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;



- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.

- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditie meting van bouw- en installatiedelen. Conditie meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditie meting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebreken merken samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.



Bijlage: algemene voorwaarden

ARTIKEL 1 –

DEFINITIES

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever.

1.2 Deze algemene voorwaarden betreffen voorwaarden in de zin van art. 6:231 e.v. BW. Van deze voorwaarden afwijkende afspraken c.q. bedingen zijn voor Opdrachtnemer slechts bindend voor zover deze door haar schriftelijk of per e-mail zijn bevestigd.

1.3 In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- **Inspecteur:**
de persoon die in opdracht van Woonkeur B.V.
de Werkzaamheden bij/voor Opdrachtgever verricht;
- **Opdrachtnemer:** Woonkeur B.V., een onderneming die is
ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder inschrijffnummer 86618385, gevestigd/kantoorhoudend is te
Zeist, aan de Kwikstaartlaan 42, 3704 GS en die telefonisch bereikbaar is via
085 13 04 920 en digitaal via www.woon-keur.nl en info@woon-keur.nl;
- **Opdrachtgever:**
de (rechts-)persoon die Opdrachtnemer opdracht verstrekt om werkzaamheden te
verrichten, e.e.a. zoals voorzien bij de Overeenkomst;
- **Overeenkomst:**
de afspraken tussen Opdrachtgever en
Opdrachtnemer over de door Opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden;
- **Partijen:**
Opdrachtnemer en Opdrachtgever gezamenlijk;
- **Rapportage:**
een schriftelijk of elektronische document waarin door Opdrachtnemer wordt
gerapporteerd over haar bevindingen tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden;
- **Tarievenlijst:**
*Een bij de offerte en/of opdrachtbevestiging gevoegde lijst met de kosten voor
de Werkzaamheden;*
- **Werkzaamheden:**
 1. Bouwkundige keuringen bij
o.a. aankoop en verkoop van woningen;
 2. Bouwkundige keuring bij
o.a. aankoop en verkoop van bedrijfspanden;
 3. Opstellen van MJOP (Meer
jaren onderhoudsplan);
 4. Bouwkundige onderzoek van
woningen bij o.a. geschillen in verband met oplevering;
 5. Meeloopkeuring voor
woningen;
 6. Meeloopkeuring voor
bedrijfspanden;
 7. Opleveringskeuring van
nieuwbouwwoningen en bedrijfspanden;
 8. Bouwkundige opnamestaat;
 9. Advieswerkzaamheden
aangaande bouwkundige onderwerpen in de meest ruime zin van het woord;

ARTIKEL 2 –

WERKINGSFEER



- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, arrangementen, orderbevestigingen en overeenkomsten van Opdrachtnemer en/of Opdrachtgever, tenzij tussen partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2.2 De algemene voorwaarden van de Opdrachtgever zijn niet van toepassing en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.3 Opdrachtnemer is aan Overeenkomsten of wijzigingen daarvan en/of aanvullingen daarop gebonden, nadat Opdrachtnemer daarmee uitdrukkelijk schriftelijk en/of elektronisch akkoord is gegaan.

ARTIKEL 3 – PRIJZEN EN DIENSTLEVERING

3.1 Prijsopgaven (al dan niet middels een tarievenlijst) worden steeds gedaan op basis van de op het tijdstip van de offerte en of het sluiten van de overeenkomst geldende prijzen. Opdrachtnemer stuurt aan Opdrachtgever per e-mail een bevestiging van de door Opdrachtgever verstrekte opdracht, waarin de essentialia van de overeenkomst worden benoemd (prijs, aard van de werkzaamheden, moment van uitvoering e.d.).

3.2 Indien Opdrachtgever van oordeel is dat de in artikel 3.1 bedoelde bevestiging incorrect is, dan dient hij dat schriftelijk of elektronisch binnen drie kalenderdagen na datum van verzending van de bevestiging aan Opdrachtnemer kenbaar te maken. In geval Opdrachtgever niet binnen drie kalenderdagen ageert, wordt Opdrachtgever geacht akkoord te zijn met de inhoud van de bevestiging.

3.3 In geval zich tussen het tijdstip van het sluiten van de Overeenkomst met Opdrachtgever en het moment van nakoming van de verbintenissen voortvloeiende uit de Overeenkomst zijden Opdrachtnemer prijsverhogingen mochten voordoen, is Opdrachtnemer gerechtigd om deze in rekening te brengen bij de Opdrachtgever.

3.4 Behoudens in geval sprake is van een Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft Opdrachtnemer het recht om haar tarieven eenzijdig te wijzigen, zonder dat aan Opdrachtgever een ontbindingsrecht toekomt. Hetgeen omtrent ontbinding van de Overeenkomst is bepaald in de vorige volzin geldt niet voor zover een wijziging van de tarieven een stijging van meer dan 5% van de in de Overeenkomst opgenomen prijs betreft.

3.5 Partijen kunnen overeenkomen dat Opdrachtnemer slechts bemiddelt bij de totstandkoming van een overeenkomst tussen Opdrachtgever en een derde voor waar het betreft de Werkzaamheden. In dat geval betreft de Overeenkomst tussen Partijen een bemiddelingsovereenkomst. In de in artikel 3.1 bedoelde bevestiging zal hieromtrent expliciet melding worden gemaakt door Opdrachtnemer.

3.6 Tarieven voor waar het betreft bouwkundige keuringen (ongeacht de aard van het pand) hebben betrekking op één huisnummer. In geval dat tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden blijkt dat meerdere huisnummers bestaan, dan zal per huisnummer een afzonderlijke Rapportage worden opgemaakt en zal Opdrachtgever een vergoeding verschuldigd zijn per huisnummer. Deze vergoeding wordt vastgesteld op basis van de tarievenlijst.

3.7 Indien de inhoud van een bedrijfspand onbekend of onduidelijk is dan zal Opdrachtnemer de bouwkundige keuring uitvoeren tegen tarief van € [REDACTED] exclusief btw per dagdeel van twee en een half uur en per inspecteur, inclusief het opmaken van de Rapportage.

3.8 Wanneer Opdrachtnemer een tijdstip voor de uitvoering van de Werkzaamheden is overeengekomen, gelden deze tijdstippen als indicatief. In geen geval is Opdrachtnemer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van het feit dat een indicatieve aanrijdtijd niet wordt gehaald. Wanneer de aanrijdtijd met meer dan 30 minuten wordt overschreden neemt de inspecteur contact op om het exacte moment van arriveren aan Opdrachtgever kenbaar te maken.

ARTIKEL 4 – BETALINGSVOORWAARDEN

4.1 Nadat Opdrachtnemer de Werkzaamheden heeft verricht, ontvangt Opdrachtgever binnen 24 uur een digitale factuur voor de Werkzaamheden van de Inspecteur. Die factuur kent een betalingstermijn van 7 dagen en dient binnen die termijn te zijn voldaan. Pas na voldoening van de factuur ontvangt Opdrachtgever de Rapportage en wel binnen de daartoe met Opdrachtgever in de Overeenkomst overeengekomen termijn.



4.2 De in artikel 4 bedoelde betalingstermijnen betreffen een fatale termijn in de zin van artikel 6:83 BW. Vanaf de dag nadat de betalingstermijn verstreken is verkeert Opdrachtgever derhalve in verzuim en is hij, naast de hoofdsom, eveneens verschuldigd de wettelijke rente, incassokosten en gerechtelijke kosten.

4.3 De incassokosten bedragen 15% van de overeengekomen prijs, met een minimum van € [REDACTED]. De wettelijke rente wordt berekend krachtens de maatstaf als bedoeld in art. 6:119a BW. In geval sprake is van een Opdrachtgever in de hoedanigheid van een natuurlijk persoon, derhalve niet handelende onder enig beroep of bedrijf, dan wordt voor de berekening en verschuldigheid incassokosten en rente aansluiting worden gezocht bij artikel 6:96, 6:119 BW en het Besluit voor buitengerechtelijke incassokosten.

4.4 Voor een Opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is opschorting van haar betalingsverplichtingen of verrekening van gestelde tegenvorderingen op Opdrachtnemer uitgesloten.

ARTIKEL

5 – VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER

5.1 Opdrachtgever zal bij aanvang van de Werkzaamheden alle noodzakelijke bescheiden die benodigd zijn voor de uitvoering van de Werkzaamheden/de Overeenkomst aan Opdrachtnemer doen toekomen. Opdrachtnemer zal voorafgaand aan de aanvang van de Werkzaamheden aan Opdrachtgever op begrijpelijke en verifieerbare wijze kenbaar maken welke bescheiden zij noodzakelijk acht in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst.

5.2 Opdrachtgever zal in alle gevallen haar volledige medewerking verlenen aan de Werkzaamheden. Onder meer doch niet uitsluitend houdt Opdrachtgever zich beschikbaar voor het beantwoorden van vragen van Opdrachtnemer, verschaft zij toegang tot de woning/het bedrijfspand, et cetera.

5.3 In geval Opdrachtgever verhinderd is om toegang tot de woning/het bedrijfspand te verschaffen kan in geval van nood worden overeengekomen dat de sleutels worden opgehaald en gebracht door Opdrachtnemer. Het ophalen en terugbrengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de Opdrachtgever en mits dit geen langere reistijd dan 10 minuten vergt vanaf het object. Opdrachtnemer is gerechtigd hiervoor een vooraf overeen te komen vergoeding te vragen. In onderhavige situaties zal Opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Opdrachtnemer kan van Opdrachtgever verlangen om een sleutelverklaring te ondertekenen.

5.4 Opdrachtgever dient Opdrachtnemer uiterlijk op het moment waarop de Overeenkomst tot stand komt te voorzien van alle aan hem bekende informatie met betrekking tot tekortkomingen en gebreken, dan wel gebreken die hem redelijkerwijze bekend kunnen zijn aangaande het object waarop de Werkzaamheden betrekking hebben.

5.5 In geval Opdrachtgever onvolledige en/of onjuiste informatie heeft verschaft als bedoeld in dit artikel, dan is Opdrachtnemer gerechtigd om de overeengekomen prijs te verhogen tot het bedrag dat Opdrachtgever zou hebben moeten voldoen wanneer de informatievoorziening harerzijds correct en/of volledig was geweest. Deze verhoogde prijs is Opdrachtgever vervolgens verschuldigd.

ARTIKEL 6 -

WERKZAAMHEDEN OPDRACHTNEMER EN RAPPORTAGE

6.1 De Werkzaamheden bestaan uit een globale, non-destructieve, visuele inspectie (waarbij huisraad niet verplaatst wordt door Opdrachtnemer), gerelateerd aan het bouwjaar van de woning/het bedrijfspand en betreft een momentopname. In de naar aanleiding van de uitgevoerde Werkzaamheden op te stellen Rapportage worden uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen gerapporteerd. De aard van de Werkzaamheden maakt dat gebruik wordt gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in de Rapportage worden vermeld.

6.2 De volgende specificaties vallen in elk geval niet onder de Werkzaamheden:

- controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;
- controle van niet gereinigde beglazing;



- controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
- controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;
- controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
- controle van grondoppervlakte en perceel grootte;
- (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
- controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- indicatie van de waarde van een woning;
- controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;
- controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen, mits specifiek een opdracht is

gegeven voor een asbestinventarisatie;

- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de Werkzaamheden;
- gedetailleerd bouwkundig onderzoek;

6.3 Opdrachtnemer zal de Werkzaamheden uitvoeren naar beste inzicht, weten en kunnen en naar de huidige stand der wetenschap.

6.4 Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het object tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden voor Opdrachtnemer toegankelijk is en dat ongehinderde uitvoering van de Overeenkomst mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is en/of dat het object niet kan worden geïnspecteerd ter uitvoering van de Werkzaamheden, is Opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard ook. In dat geval gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 11.3 van deze algemene voorwaarden.

6.5 Ten behoeve van de Werkzaamheden worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel indien het kruipluik aanwezig, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist.

6.6 Indien dit veilig kan worden daken, goten, overstekken, et cetera tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten) worden, staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de Opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van Opdrachtnemer.

6.7 Indien tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan en die onder het bereik van het onderzoek vallen, moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de Rapportage melding gemaakt.

6.8 Binnen het bestek van de Werkzaamheden valt geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen eenvoudig visueel waarneembaar is, zal



Opdrachtnemer hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan derhalve nimmer worden uitgesloten. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het geval er onverhoopt toch sprake zou zijn geweest van visueel zichtbare asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen.

6.9 De objecten worden door Opdrachtnemer, in het kader van de Rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

6.10 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Opdrachtnemer opgestelde Rapportage en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de uitgevoerde inspectie, opgestelde Rapportage en verstrekte adviezen. Opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van Opdrachtgever, bij gebreke waarvan de Opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

6.11 De in een Rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

ARTIKEL

7 – AANSPRAKELIJKHEID

7.1 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor eventueel te lijden schade door Opdrachtgever, tenzij sprake is van schade die is veroorzaakt door opzettelijk en/of bewust roekeloos handelen en/of nalaten van Opdrachtnemer.

7.2 Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 7.1 geldt, in geval tijdens de uitvoering van de Overeenkomst schade ontstaat waarvoor Opdrachtnemer in rechte aansprakelijk wordt gehouden, dat Opdrachtnemer slechts aansprakelijk is voor directe schade, d.w.z. vergoeding van de bedragen die het directe gevolg zijn van het schadeveroorzakende feit waarvoor Opdrachtnemer alsdan aansprakelijk is. Iedere aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, daaronder begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade. Het bedrag van de schadevergoeding is in ieder geval, ongeacht de grondslag van de vordering, beperkt tot het bedrag dat door de desbetreffende aansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd. In geval de aansprakelijkheidsverzekeraar van Opdrachtnemer, anders dan vanwege niet-tijdige premiebetaling, niet uitkeert, is de maximale gecumuleerde aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag van de in overeenkomst opgenomen prijs (en bij duurovereenkomsten tot de overeengekomen prijs per jaar) en tot 10% daarvan per afzonderlijk schadegeval, doch te allen tijde tot maximaal € 7.500,00. Dit artikelid vindt geen toepassing voor zover de schade het gevolg is van opzettelijk of bewust roekeloos handelen van Opdrachtnemer.

7.3 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor fouten/onjuistheden/gebreken in haar Rapportage voor zover deze fouten/onjuistheden/gebreken het gevolg zijn van het feit dat Opdrachtgever Opdrachtnemer onvolledig en/of onjuist heeft geïnformeerd.

7.4 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van aan Opdrachtgever verstrekte informatie door derden voor zover informatie in haar Rapportage heeft opgenomen. Opdrachtnemer zal in de Rapportage expliciet vermelden welke informatie door derden is verstrekt. Hetgeen in dit artikel is bepaald geldt niet voor zover de derde de informatie krachtens daartoe strekkende opdracht van Opdrachtgever aan Opdrachtnemer heeft verstrekt.

7.5 Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer voor aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het handelen in strijd met de in de Rapportage geformuleerde adviezen.

7.6 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor zaken die zij niet geïnspecteerd heeft en waarvan zijn in de Rapportage heeft opgenomen dat zij die zaken niet heeft geïnspecteerd. Wel dient in de Rapportage een motivatie te zijn opgenomen waaruit blijkt om welke redenen (een) bepaalde zaak/zaken niet zijn geïnspecteerd.

7.7 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met, of het gevolg zijn van, asbest of asbesthoudende toepassingen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen.

7.8 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van handelen of nalaten van derden, tenzij deze derden als hulppersoon van Opdrachtnemer kwalificeert.

7.9 Partijen zullen zich ten opzichte van elkaar gedragen als redelijk schuldenaar en schuldeiser als bedoeld in artikel 6:2 en 6:248 BW.

ARTIKEL

8 – OVERMACHT

8.1 Onder overmacht wordt verstaan: elke van de wil van Opdrachtnemer onafhankelijke omstandigheid die nakoming van de overeenkomst tijdelijk of blijvend verhindert. In het bijzonder geldt als overmacht: ziekte van personeel/opdrachtnemers benodigd voor de uitvoering van de Werkzaamheden, verkeershinder, overheidsgeboden, overheidsverboden, pandemie, natuurrampen, oorlog, oorlogsgevaar, oproer, werkstaking, transportmoeilijkheden, brand en andere ernstige storingen op het bedrijf van Opdrachtnemer of dat van door haar ingeschakelde derden.

8.2 Bij overmacht heeft Opdrachtnemer – naar haar keuze – het recht om de uitvoering van de Overeenkomst met ten hoogste twee maanden te verdagen, de overeenkomst te wijzigen of de overeenkomst, voor zover nog niet uitgevoerd, te ontbinden, zonder dat Opdrachtnemer in welke vorm dan ook gehouden is tot voldoening van enige schadevergoeding en of restitutie van reeds door Opdrachtgever betaalde bedragen.

8.3 Ontbinding van de Overeenkomst wordt uitgesloten in geval de tekortkoming van Opdrachtnemer het gevolg is van Overmacht.

ARTIKEL

9 – KLACHTEN

9.1 Klachten van Opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst door Opdrachtnemer dienen schriftelijk, dan wel elektronisch en vergezeld van voldoende argumentatie c.q. onderbouwing aan Opdrachtnemer kenbaar gemaakt te worden. Klachten dienen binnen bekwame tijd nadat de klacht is ontstaan te worden geopenbaard. Een klacht is in ieder geval niet binnen bekwame tijd kenbaar gemaakt wanneer de klacht niet binnen twee (2) weken na bekendheid met de klacht, dan wel vanaf het moment waarop de klacht redelijkerwijs bekend had kunnen zijn aan de zijde van Opdrachtgever, op de voorschreven wijze aan Opdrachtnemer kenbaar gemaakt is.

9.2 Overtreding van hetgeen in artikel 9.1 leidt tot verval van recht aan de zijde van Opdrachtgever, tenzij overschrijding van de klachtplicht Opdrachtnemer niet daadwerkelijk heeft geschaad in zijn bewijspositie. Het recht om te klagen wordt in ieder geval verwerkt nadat 12 maanden zijn verstreken sinds dat Opdrachtgever met de klacht bekend was, dan wel redelijkerwijs bekend had moeten zijn.

9.3 Het indienen van een klacht leidt niet tot verval en/of opschorting van de betalingsverplichtingen van Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer.

9.4 Een klacht wordt ingediend via het klachtenformulier welke u treft via de volgende link: <https://woon-keur.nl/klachtenformulier>. Klachten worden alleen in behandeling genomen middels het klachtformulier.

ARTIKEL 10 – INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN

10.1 Aan Opdrachtnemer komt in binnen- en buitenland het intellectuele eigendomsrecht toe voortvloeiende uit de uitvoering van de Overeenkomst en gedurende een jaar na afloop daarvan. Opdrachtgever zal desgevraagd alle mededelingen doen en formaliteiten verrichten welke noodzakelijk zijn om Opdrachtnemer in staat te stellen de in dit artikel genoemde rechten op haar naam te verkrijgen, dit laatste zo nodig na aanvankelijke aanvraag op naam van Opdrachtgever, door overdracht op naam van Opdrachtgever.

ARTIKEL 11 – OPZEGGING EN ANNULERING

11.1 Tenzij de Overeenkomst is aangegaan tussen Opdrachtnemer en een Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is de Overeenkomst, nadat de Werkzaamheden zijn aangevangen, niet tussentijds opzegbaar.



11.2 In geval een Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf de Overeenkomst opzegt, is die Opdrachtgever, onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 12 van deze Algemene Voorwaarden, de door Opdrachtnemer reeds gemaakte kosten verschuldigd. Deze kosten bedragen [REDACTED] (inclusief btw).

11.3 In geval een Opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf de Overeenkomst wenst te annuleren, dan kan dat slechts voor zover de Werkzaamheden nog niet zijn aangevangen en tegen vergoeding van een bedrag van € [REDACTED] 0 (exclusief btw).

11.4 In geval de Werkzaamheden door omstandigheden in de risicosfeer van de Opdrachtgever niet op de overeengekomen dag kunnen worden uitgevoerd is Opdrachtgever volledige betaling van de overeengekomen prijs verschuldigd. In geval Opdrachtgever vervolgens opnieuw opdracht verstrekt voor het uitvoeren van Werkzaamheden, dan zal op de totaalprijs van die nieuwe opdracht met € [REDACTED] in mindering worden gebracht.

ARTIKEL 12 – KOOP OP AFSTAND (GELDT ALLEEN VOOR CONSUMENTEN)

12.1 De Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf kan een Overeenkomst met betrekking tot het uitvoeren van Werkzaamheden gedurende een bedenktijd van 14 (veertien) dagen, gerekend vanaf de dag waarop de Overeenkomst tot stand gekomen is, zonder opgave van redenen ontbinden als sprake is van Koop op Afstand als bedoeld in artikel 6:230g BW.

12.2 De Opdrachtgever heeft geen recht van ontbinding bij een koop betreffende de levering van volgens specificaties van de Opdrachtgever vervaardigde zaken, die niet geprefabriceerd zijn en die worden vervaardigd op basis van een individuele keuze of beslissing van de Opdrachtgever, of die duidelijk voor een specifieke persoon bestemd c.q. afgestemd zijn. Tevens bestaat geen herroepingsrecht in geval de Werkzaamheden met spoed uitgevoerd worden, dan wel voor zover Opdrachtgever uitvoering van de Werkzaamheden verlangt alvorens de termijn van 14 dagen als bedoeld in artikel 12.1 verstreken is.

12.3 Als de Opdrachtgever gebruik maakt van het herroepingsrecht, wordt daarmee enkel de koopovereenkomst als ontbonden beschouwd. Eventuele andere overeenkomsten (daaronder begrepen financieringsovereenkomsten) met derden komen voor rekening en risico van de Opdrachtgever om te ontbinden.

12.4 Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het herroepingsrecht rust aan de zijde van de Opdrachtgever.

12.5 Wanneer de Opdrachtgever gebruik maakt van het herroepingsrecht, wordt daarmee enkel de koopovereenkomst als ontbonden beschouwd. Eventuele andere overeenkomsten (daaronder begrepen financieringsovereenkomsten) met derden komen voor rekening en risico van de Opdrachtgever om te ontbinden.

12.6 Als Opdrachtnemer de melding van herroeping van de Opdrachtgever heeft ontvangen, ontvangt de Opdrachtgever na ontvangst van deze melding onverwijld een ontvangstbevestiging.

12.7 In geval van herroeping vergoedt Opdrachtnemer alle betalingen van de Opdrachtgever uiterlijk binnen 14 dagen nadat de Opdrachtgever van zijn herroepingsrecht gebruik heeft gemaakt.

12.8 Opdrachtnemer gebruikt voor terugbetaling hetzelfde betaalmiddel dat de Opdrachtgever heeft gebruikt, tenzij de Opdrachtgever instemt met een andere methode. De terugbetaling is kosteloos voor de Opdrachtgever.

ARTIKEL 13 – TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

13.1 Op overeenkomsten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen tussen partijen die uit enige overeenkomst voortvloeien zullen door de meest gerede partij worden voorgelegd aan bevoegde Rechtbank van de woonplaats van Opdrachtnemer, tenzij dwingendrechtelijke



bepalingen uit het Wetboek van Burgerlijker Rechtsvordering zich daartegen verzetten. In dat geval gelden die bepalingen en is de krachtens die bepalingen aangewezen rechter bevoegd.

13.3 Indien krachtens gerechtelijke uitspraak één of meerdere artikelen van deze voorwaarden worden vernietigd of anderszins buiten toepassing worden verklaard, zullen de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen op te nemen, welke de nietige/vernietigde zullen vervangen.

12.4 In geval sprake is van strijdigheden tussen deze algemene voorwaarden en de Overeenkomst, dan prevaleren de bepalingen uit de overeenkomst.

12.5 Indien een of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, blijven de overige bepalingen volledig van toepassing. Opdrachtnemer zal dan in overleg met Opdrachtgever treden ten einde nieuwe bepalingen ter vervanging overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.