

Bouwkundig inspectierapport



**Dammolen 114
3481 AP Harmelen**

Algemene informatie

Gekeurd object


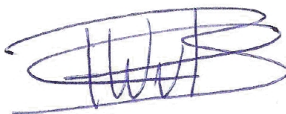
Adres : Dammolen 114
Postcode : 3481 AP
Woonplaats : Harmelen
Woningtype : Geschakelde woning
Bouwjaar : 1970
Status : Gemeubileerd

Opdrachtgever

Naam : De heer P. Peeters
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Telefoonnummer :
E-Mail : peeterspascal@outlook.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE23.0903
Datum inspectie : Wo 21 Jun 2023 om 09:00
Verkopend makelaar : Sijmons-Dolata Makelaardij
Aankopend makelaar : nvt
Aanwezig bij de inspectie :
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : R.W. van Boetzelaer

	<p><i>Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend</i></p>  <p>R.W. van Boetzelaer</p>
---	---

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verstreckte informatie

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

Zijn er, waar ook, in de woning vochtproblemen aanwezig?	Onbekend
Zijn er verstoppingen bij de riolering/afvoer(en) geweest of bekend?	Onbekend
Zijn er gebreken bekend van de technische installaties?	Onbekend
Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn?	Ja
- <i>Zie voor algemene zaken en opmerkingen vanuit de verkopende partij ook de verkoopbrochure en de eventueel aanwezige vragenlijst. En bovendien de informatie online (bv. Funda).</i>	
- <i>Qkeur heeft geen door verkoper ingevulde vragenlijst ontvangen of ingezien.</i>	

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Zijn er recent dakonderdelen vernieuwd?	Onbekend
Zijn er recent kozijnen of gevelonderdelen vernieuwd ?	Onbekend

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

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)?	Niet van toepassing
---	---------------------

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig
Bouwkundige staat inwendig

Redelijk/goed
Redelijk/goed

- Er zijn geen kosten opgenomen voor klein onderhoud en/of eventuele modernisering.

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Direct	Op termijn
Schoorsteen	- Diverse kapotte stenen aangetroffen (vochtschade en schade als gevolg van te hard voegwerk). De kapotte stenen vervangen en waar nodig voegwerk herstellen/vernieuwen. stelpost opgenomen.	€ 2.000,-	
Gevels/metselwerk	- Het voegwerk van de zuidgevels (rechts van parkeerplaats en gevel rechterzijde patio) en linker deel achtergevel binnen circa 3 jaar geheel vernieuwen. Bij de overige gevels minimaal rekenen op plaatselijk herstel. Stelpost opgenomen.		€ 6.000,-
Kozijnen / gevelbekledingen	- Voor algemeen herstel/vervanging hang- en sluitwerk en het (eventueel) beter gangbaar maken van ramen/deuren is een stelpost opgenomen.	€ 300,-	
Sanitair/keuken	- Het kitwerk van de badkamer waar nodig vernieuwen.	€ 350,-	
Onvoorzien *	- Onvoorzien	€ 1.200,-	
Totaal (incl. BTW)		€ 3.850,-	€ 6.000,-

* Gezien de geringe tijdsduur en uitsluitend visuele wijze van inspecteren, komen incidenteel niet alle gebreken aan het licht tijdens onze bouwkundige keuring.

Houd daarom rekening met een mogelijke afwijking van de bouwkundige herstelkosten. Bij de post onvoorzien is hiervoor een stelpost opgenomen, dit bedrag kan uiteraard afwijken.

Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan

HOOFDELEMENT	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Schoorsteen	€ 2.000					
Gevels/metselwerk			€ 6.000			
Kozijnen / gevelbekledingen	€ 300					
Sanitair/keuken	€ 350					
Onvoorzien	€ 1.200					
TOTAAL	€ 3.850	€ 0	€ 6.000	€ 0	€ 0	€ 0

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

Alle in de rapportage vermelde kosten zijn ramingen van noodzakelijk herstel en/of vervangingskosten, e.e.a. ter beoordeling van de inspecteur.

Door de samensteller van dit rapport kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijsinschrijvings-cijfer van de door opdrachtgever in te schakelen bouwondernemer, installateur e.a.

Hoeveelheden worden niet gemeten en ook kan bij uitvoering van herstel blijken dat er ingrijpender werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.

Van invloed is ook het moment (en dus verdere achteruitgang van een onderdeel) van herstel/vervanging; dit ligt geheel buiten de invloedssfeer van de samensteller van dit rapport.

Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisering opgenomen.

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

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar).

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 van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Algemeen:

Een bouwtechnische keuring vindt plaats op basis van een visuele inspectie en heeft tot doel inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel aanwezige gebreken en/of tekortkomingen.

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 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.

De algemene beoordeling van een object dient gezien te worden in relatie tot het bouwjaar en de daarmee samenhangende bouwstijlen en toegepaste materialen.

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

De keuring ontslaat de kopende en verkopende partij niet van zijn onderzoeksplicht of meldingsplicht.

De geldigheidsduur van deze rapportage is 3 maanden na de datum van keuring. Na deze periode en/of ingrijpende verbouwing/werkzaamheden vervalt het rapport. Indien in voornoemde termijn geen transactie heeft plaatsgevonden dient op verzoek en tegen betaling een check-up uitgevoerd te worden.

Op de sites van de terzake gemeente en in het bijzonder op de website van de overheid www.vrom.nl kan informatie worden gezocht aangaande, woningwet, bouwvergunningen, gevaarlijke stoffen (asbest), bodemverontreiniging enz.

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.
Functioneel	Kosten worden nimmer begroot. Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten. (eigen inzicht)

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 Qkeur 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.

- *Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten.*

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.*

Toelichting Bouwkundige keuring

Extern

Hellend dak

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Welk type pan is toegepast?• Zijn er hellende daken aanwezig welke niet zijn voorzien van pannen?• Zo ja, wat is de conditie van deze dakbedekking? | <p>Niet van toepassing
Ja, bitumineuze dakbedekking
Redelijk</p> |
|---|--|



Platte daken	
<p>Dakbedekking</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoofddak? 	Voor zover zichtbaar redelijk/goed
<p>Overige</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkeren de boeiboorden/overstekken algemeen in een voldoende staat? Is de bouwfysische dakopbouw inspecteerbaar in combinatie met ventilatie? 	Ja Nee
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Platte daken/dakbedekkingen dienen periodiek/jaarlijks schoongemaakt te worden. Tevens dienen de aansluitingen en randen te worden gecontroleerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. De dakbedekking is door de grindballast beperkt inspecteerbaar. Op het dak blijft water staan, algemeen is het afschot onvoldoende en zijn de uitlopen te hoog aangebracht. Maatregelen zijn mijns inziens niet persees noodzakelijk. Op lange termijn bij vervanging dakbedekking verdient het aanbeveling het afschot te corrigeren. Plaatselijk zijn er reparaties uitgevoerd (o.a. bij enkele uitlopen). 	



Schoorsteen		
<ul style="list-style-type: none"> • Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en? 	Redelijk	
<p>Hersteladviezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diverse kapotte stenen aangetroffen (vochtschade en schade als gevolg van te hard voegwerk). De kapotte stenen vervangen en waar nodig voegwerk herstellen/vernieuwen. stelpost opgenomen. 	<p>Direct</p> <p>€ 2.000,-</p>	<p>Op termijn</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;">     </div>		

Gevels/metselwerk

- | | |
|---|-----------------|
| • Zijn de gevels in spouw uitgevoerd? | Ja |
| • Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen? | Niet of beperkt |
| • Is het voegwerk algemeen voldoende? | Deels |
| • Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat? | Ja |

Opmerkingen:

- De gevels zijn deels begroeid. Er is hierdoor beperkte inspectie mogelijk.

Hersteladviezen:

- Het voegwerk van de zuidgevels (rechts van parkeerplaats en gevel rechterzijde patio) en linker deel achtergevel binnen circa 3 jaar geheel vernieuwen. Bij de overige gevels minimaal rekenen op plaatselijk herstel. Stelpost opgenomen.

Direct

Op termijn

€ 6.000,-



Kozijnen / gevelbekledingen

- Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen? Redelijk/goed

Opmerkingen:

- De woning is grotendeels voorzien van onderhoudsarme kozijnen. Deze kozijnen hebben wel onderhoud nodig. Het verdient aanbeveling de kozijnen periodiek te reinigen en bij voorkeur in de kozijnwax te zetten. Een goedkoop alternatief voor kozijnwax is autowas of boenwas.
- Eventueel aanwezig 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 i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.
- De aluminium kozijnen zijn verouderd en niet voorzien van koudebrug onderbrekingen. Er is hierdoor kans op oppervlaktecondensatie.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen, herstellen of vervangen van tochtafdichtingen.
- Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen.

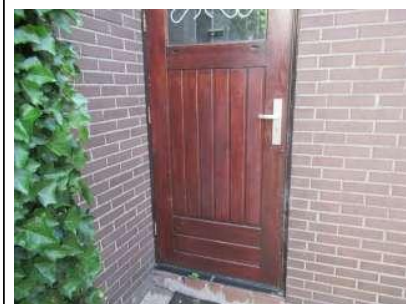
Hersteladviezen:


- Voor algemeen herstel/vervanging hang- en sluitwerk en het (eventueel) beter gangbaar maken van ramen/deuren is een stelpost opgenomen.

Direct

€ 300,-

Op termijn



Schilderwerk	
<ul style="list-style-type: none"> • Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? Beperkt aanwezig • Is er isolerende beglazing toegepast? Ja 	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De houten achterdeur (deur berging) en voordeur schilderen/beitsen, geen herstelkosten opgenomen - In de isolerende beglazing was geen lekkage zichtbaar, anders dan (eventueel) genoemd. Dit is door vervuiling en/of weersomstandigheden vaak moeilijk vast te stellen (en mogelijk dus toch aanwezig). - Eventueel buitenschilderwerk valt onder regulier onderhoud. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. - We adviseren het buitenschilderwerk minimaal eens in de 6 tot 8 jaar uit te voeren, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij (blanke) lak- of beitswerk is de cyclus beduidend korter. Tip! Reinig uw schilderwerk meerdere keren per jaar, dit verlengt de levensduur. 	

Buitenriolering	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten. 	

Intern

Dakconstructies

Hellende houten daken:

- | | |
|---|---------------------|
| • Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ? | Nee |
| • Indien dakconstructie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Goed |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Niet te inspecteren |
| • Is de opbouw van het dak zichtbaar? | Nee |
| • Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen? | Nee |

Platte houten daken:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Zijn de dakconstructies inspecteerbaar? | Nee |
| • Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen? | Voor zover zichtbaar niet |
| • Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel? | Ja |
| • Indien dakconstructie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Goed |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Niet te inspecteren |
| • Is de opbouw van het dak zichtbaar? | Nee |
| • Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen? | Nee |

Steenachtige daken:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Is de dakconstructie goed inspecteerbaar? | Geen steenachtige daken aanwezig |
|---|----------------------------------|

Opmerkingen:

- Oude lekkagesporen in cv ruimte rond afvoer(en).



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? | Redelijk |
| • Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd? | Nee |

Opmerkingen:


- Veelal gipsplatenplafonds, plaatselijk onthechting.



Vloeren	
<p>Houten verdiepingsvloeren</p> <ul style="list-style-type: none"> Zijn de verdiepingsvloeren in hout uitgevoerd? Niet van toepassing <p>Houten begane grondvloer</p> <ul style="list-style-type: none"> Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd? Nee <p>Steenachtige vloeren</p> <ul style="list-style-type: none"> Zijn er systeemvloeren aanwezig? Ja Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd? Nee Verkeren de steenachtige vloeren voor zover zichtbaar in een voldoende staat? Ja 	  
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De begane grondvloer is een systeemvloer van de fabrikant "Flevobeton", deze heeft een zelfde uiterlijk als een zgn. "Kwaaitaalvloer". In tegenstelling tot Kwaaitaalvloeren zijn er bij de productie van Flevobetonvloeren geen "chlorides" toegepast welke het wapeningsstaal aan kunnen tasten. Bij Flevobetonvloeren zijn geen problemen te verwachten (en niet aangetroffen). 	

Fundering	
<ul style="list-style-type: none"> Wat voor een fundering is toegepast? Vermoedelijk op staal gefundeerd Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig? Nee 	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	

Kruipruimte	
• Is er een kruipruimte aanwezig?	Ja
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Vanwege de aanwezige kanalen/leidingwerk was de doorgaan naar de kruipruimte onder het linker deel van de woning (slaapkamer, badkamer etc) niet bereikbaar/geinspecteerd. - In de kruipruimte is een laag (stamp)beton aangebracht als bodemafsluiting. Ter plaatse van de kruipruimte onder de keuken/bijkeuken is deze betonvloer kapot/deels weg (constructief niet van invloed), hier is de zichtbare zandbodem erg nat. Maatregelen zijn mijns inziens niet noodzakelijk. 	

Afwerkingen en binnenschilderwerk	
• Hoe is inpandig het algemene afwerkingsniveau?	Redelijk/gedateerd
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn geen kosten opgenomen voor het moderniseren/inpandig opknappen van de woning. - Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen worden buiten beschouwing gelaten. - Altijd rekenen op enig herstel (gaatjes stoppen, hol klinkend stucwerk etc.). - Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten, over het algemeen zal een woning inpandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken. - Er zijn geen kosten opgenomen voor aftimmerwerk (plinten, kleine reparaties etc.). 	
	

Binnendeuren en kozijnen	
• Zijn de binnendeuren algemeen voldoende?	Ja
• Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Ja
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen. 	

Ongedierte/Zwam	
• Is er houtworm geconstateerd?	Nee
• Is er boktor geconstateerd?	Nee
• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Nee
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten. 	

Sanitair/keuken

Badkamer		
• Wat is de algemene staat van de badkamer?	Redelijk/goed	
• Zijn er lekkages van het sanitair in de badkamer(s)	Voor zover zichtbaar niet	
• Zijn er vochtplekken zichtbaar achter/onder de douche/baduitloop?	Nee	
Keuken		
• Wat is de algemene staat van de keuken?	Redelijk	
Toilet		
• Wat is de algemene staat van de toiletruimte?	Redelijk/goed	
• Werkt het mechanisme van het toilet goed?	Ja	
• Verkeert het fonteintje in een voldoende staat?	Ja	
• Is het voeg- en tegelwerk algemeen voldoende?	Algemeen wel	
Opmerkingen:		
- Alleen bij een niet functionele badkamer/toiletruimte/keuken worden er kosten begroot. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel zoals het nazien van kitvoegen, kranen, douchekoppen/slangen en dergelijke, kosten niet begroot. Badkamermeubilair en keukenapparatuur wordt standaard buiten beschouwing gelaten.		
- De laden en deuren van een keuken worden steekproefsgewijs gecontroleerd. Altijd rekenen op enig klein herstel (bijvoorbeeld afstellen/vastzetten van onderdelen), hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		
- In de badkamer en toiletruimte zijn (deels) kunststof wandpanelen toegepast.		
Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- Het kitwerk van de badkamer waar nodig vernieuwen.	€	350,-



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

• Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Redelijk
• Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	Meergroepsinstallatie
• Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja, 2
• Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steekproefgewijze controle)?	Ja

Opmerkingen:

- De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.
- Wij adviseren ondeugdelijke aansluitingen of onveilige situaties altijd te voorkomen (niet altijd door ons geconstateerd). Denk hierbij aan: zelf aangelegde uitbreidingen met verlengsnoeren, niet juist afgedichte lasdozen, meterkast met draden die niet goed zijn afgemonteerd, etc). Raadpleeg bij twijfel altijd een elektricien. Ook voor het herstellen of verbeteren van de situatie.
- Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten.
- Aardlekschakelaars kunnen vast gaan zitten, waardoor deze niet meer goed functioneren (bij opname niet getest). Het verdient aanbeveling de aardlekschakelaar(s) minimaal 2x per jaar te testen door op de testknop te drukken (aardlekschakelaar moet dan uitspringen). Een goed moment voor het testen is bijv. bij de overgang van zomer-/wintertijd, wekkers etc. moeten dan toch opnieuw ingesteld worden. Aardlekschakelaars werken alleen bij gearde stopcontacten!
- Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars etc. En/of deze naar wens uitbreiden/aanpassen.
- De aanwezige wandcontactdozen voldoen veelal niet aan de huidige maatstaven. Naar wens/eigen inzicht rekenen op uitbreiding. Geen kosten opgenomen.




Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie

Opmerkingen:

- Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de aanwezigheid van minimaal een rookmelder (verkeersruimte) op elke verdieping verplicht. Bij nieuwbouw was deze verplichting al langer van kracht. Rookmelders worden door ons niet geïnventariseerd of op hun werking getest. We adviseren bij ingebruikname van de woning, de eventuele rookmelders te testen. Of, als deze nog niet zijn aangebracht, dit alsnog te doen.




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: <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn stalen gasleidingen aanwezig (onderdeel met risico). Het verdient aanbeveling ter controle de gasleiding te laten afpersen. Zo kan een eventueel aanwezige lekkage worden uitgesloten. Indien er sprake is van lekkage, dan wordt de gasinstallatie i.v.m. de veiligheid, altijd direct afgesloten. Geen onderzoeks- of eventuele vervangingskosten opgenomen. - De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar. - Gasleidingen worden visueel geïnspecteerd en door ons niet afgeperst. 	

Verwarming	
• Hoe wordt de woning verwarmd?	Hete luchtverwarming
• Wat is het merk van de cv-ketel?	Brink
• Wat is het bouwjaar van de cv-/combiketel?	Vermoedelijk 2016-2018 (heteluchtverwarming)
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwjaar van de hetelucht ketel is onbekend/niet afleesbaar, instructieboekje is van 2016. - Hetelucht ketels hebben een langere levensduur dan traditionele ketels. - De kanalen zijn beperkt inspecteerbaar. Het verdient aanbeveling deze te laten reinigen. 	
	

Waterinstallatie	
<ul style="list-style-type: none"> Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Ja Hoe is de warmwater voorziening? Elektrische boilers 	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kranen zijn buiten beschouwing gelaten. 	

Ventilatie/vocht/luchtbehandeling	
<ul style="list-style-type: none"> Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja 	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit. Rekenen op aanpassing/verbeteren ventilatievoorzieningen, geen kosten opgenomen. 	

Open haard(en)	
<ul style="list-style-type: none"> Is het kanaal aan de binnenzijde inspecteerbaar? Beperkt inspecteerbaar 	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het verdient (altijd) aanbeveling voor gebruik de haard/kanaal door een erkend bedrijf laten beoordelen/reinigen. 	

Riolering	
<ul style="list-style-type: none"> Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? Zijn er actieve lekkages aangetroffen? Zijn er verstoppingen geconstateerd? Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? 	<p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Voor zover zichtbaar niet</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
	

Overige	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De benoemde installaties zijn alleen, voor zover mogelijk, visueel geïnspecteerd en dus niet afgeperst! Installaties voor klimaatbeheersing, zonnepanelen/collectoren, alarm en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten. 	

Bijgebouw(en)

Inpandige garage	
• Hoe is algemeen de conditie van de inpandige garage? Redelijk/goed	
Opmerkingen: - De garage is als berging/bijkeuken in gebruik. De kanteldeur was vanwege huisraad/goederen niet te testen. Zie voor de overige onderdelen bij terzake onderdelen woning.	
Overige	
Opmerkingen: - Erfafscheidingen, tuinmuren, poortdeuren etc. zijn buiten beschouwing gelaten.	

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities

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

Qkeur : de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker

Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

2.1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

2.2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Qkeur, 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 aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 6 maanden.

3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Qkeur hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Qkeur 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 aanbieding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Qkeur geheel of gedeeltelijk een aanbieding 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 Qkeur 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 Qkeur 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 Qkeur 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 Qkeur 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.

4.7 Qkeur voert geen controle uit of op basis van bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst.

4.8 Buiten de keuring valt controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen.

4.9 Qkeur voert geen controle uit op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.

5. Uitvoering van de overeenkomst

5.1 Qkeur 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 Qkeur 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 Qkeur te verstrekken.

5.3. Qkeur 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 Qkeur is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Qkeur is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Qkeur kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage

6.1 De rapportage van Qkeur 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 voor Qkeur zijn.

6.3 Eventuele, in de rapportage opgenomen, herstel – en verbeteradviezen zijn geen werkschrijving op grond waarvan het werk kan worden uitgevoerd.

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 Qkeur deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen

8.1. Het overeengekomen honorarium van Qkeur 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

ALGEMENE VOORWAARDEN

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 Qkeur 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 Qkeur 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 Qkeur 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 Qkeur het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.

10.2 Qkeur 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 Qkeur aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld. 11.2 Qkeur is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in 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 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijfs)stagnatie.

11.4 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.

11.5 De door Qkeur te vergoeden schade is beperkt tot 12x de advieskosten met een maximum van € 10.000,-

11.6 Qkeur 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 Qkeur en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen welke tussen Qkeur 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 vestigingsplaats van Qkeur.

Versie 06-2023