



## Bouwkundig inspectierapport

**Straat** : Voorbeeldstraat 14

**Postcode** : 3064 LS

**Plaats** : ROTTERDAM

**Woningtype** : Woonhuis/Eengezinswoning

**Bouwjaar** : 1930

**Datum inspectie** : 25 juli 2007

**Rapportnummer** : 0000

**Inspecteur** : De heer B. Lakerveld

**Inspectiebureau** : ADA Keur

Postbus 596

3800 AN AMERSFOORT

T 033 – 465 67 62

F 033 – 462 70 75

[info@adakeur.nl](mailto:info@adakeur.nl)

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

KvK 30194006

# Inhoudsopgave

<b>1. ALGEMENE GEGEVENS .....</b>	<b>3</b>
1.1 INSPECTIEGEGEVENS .....	3
1.2 OPDRACHTGEVER .....	3
1.3 GEGEVENS VAN HET PAND .....	3
<b>2. BOUWKUNDIGE INSPECTIE .....</b>	<b>4</b>
2.1 DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE .....	4
2.2 HET BOUWTECHNISCHE RAPPORT .....	4
2.3 BEOORDELING VAN HET OBJECT .....	4
2.4 WERKWIJZE .....	5
2.5 INFORMATIEPLICHT VERKOPERS .....	5
2.6 ONDERZOEKSP LICHT KOPERS .....	6
<b>3. TECHNISCHE STAAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 TOELICHTING .....	7
<b>4. RAPPORTAGE .....</b>	<b>8</b>
4.1 OPMERKING INSPECTEUR .....	21
<b>5. ALGEMENE TOELICHTING (HOOFD)ELEMENTEN .....</b>	<b>22</b>
5.1 FUNDERING/ONDERBOUW .....	22
5.2 GEVELCONSTRUCTIE/UITRUSTING/AFWERKING .....	22
5.3 DAKCONSTRUCTIE/UITRUSTING/AFWERKING .....	23
5.4 INTERIEURCONSTRUCTIE/AFWERKING/UITRUSTING .....	23
5.5 INSTALLATIES .....	24
<b>LEVERINGSVOORWAARDEN .....</b>	<b>26</b>

# 1. Algemene gegevens

## 1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie	: Basiskeuring
Rapportnummer	: 0000
Inspecteur	: Ing. B. Lakerveld
Datum aanvraag	: 23 juli 2007
Datum inspectie	: 25 juli 2007
Aanwezig bij de inspectie	: Koper Makelaar Verkoper
Weersgesteldheid tijdens bouwkundige inspectie	: Bewolkt
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	: Goede weersomstandigheden

## 1.2 Opdrachtgever

Naam	: Dhr. G. de Ouddijk
Adres	: Op de Berg 24
Postcode	: 1214 AK
Woonplaats	: HILVERSUM
Telefoonnummer	: (06) 12 34 56 78
Fax	:
E-Mail	: <a href="mailto:geen@mail.nl">geen@mail.nl</a>

## 1.3 Gegevens van het pand

Woningtype	: Woonhuis/Eengezinswoning
Adres	: Voorbeeldstraat 14
Postcode	: 3064 LS
Woonplaats	: ROTTERDAM
Bouwjaar	: 1930
Bewoond	: Ja
Verbouwingsjaar	: N.V.T.
Gebruik	: woning
Aantal bouwlagen	: 2
Bruto inhoud in m <sup>3</sup>	: Inhoud 0 - 800 kubieke meter

## 2. Bouwkundige inspectie

### 2.1 Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen.

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, bouwaard 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 en vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

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.

### 2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

### 2.3 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. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

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.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst omtrent 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.

## 2.4 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 c.q. gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeeltes 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.

## 2.5 Informatieplicht verkopers

Conform 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 van ADA Keur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

## 2.6 Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten.

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 inspectiebureau's geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

## 3. Technische staat

### 3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- b. De onderhoudstoestand van de woning en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

Waardering	Omschrijving
Uitstekend	Het element verkeert in nieuwstaat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

## 4. Rapportage

### Fundering

Fundering - op palen	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering
Opmerking inspecteur:	<i>Indien een gebouw is onderheid staat het op palen, hier kan zetting optreden, doch in geringe mate. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond (bijv. wijzigingen grondwaterstand).</i>

### Onderbouw

Kruipruimte	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	<p>De kruipruimte is door onvoldoende hoogte enkel t.h.v. het kruipluik geïnspecteerd. Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken geconstateerd.</p> <p><i>De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen.</i></p>



### Gevelconstructie

Metselwerk	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Vervuiling
Opmerking inspecteur:	<p>Het metselwerk is vervuild.</p> <p><i>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.</i></p>



## Geveluitrusting

### Buitenkozijnen - hout (excl. H&S)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Houtrotaantasting



Opmerking inspecteur: De kozijnen in de zijgevel vertonen t.p.v. de verbindingen en onderdorpels houtrotaantasting.  
*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.*

### Buitenramen - hout (excl. H&S)

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur:

### Buitendeuren - hout (excl. H&S)

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur:

### Hang- en sluitwerk deuren

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur:

### Hang- en sluitwerk ramen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking  
inspecteur:

### Beglazing; enkel/isolerend

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur: De woning is deels voorzien van dubbele beglazing.

*In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties).*

### Lekdorpels - keramisch

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Uitgespoeld voegwerk



Opmerking inspecteur: De voegmortel tussen de raamdorpelstenen is deels uitgespoeld.

### Lekdorpels - steen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking  
inspecteur:

## Gevelafwerking

Voegwerk	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Verzanding/erosie/verwering
Opmerking inspecteur:	Het voegwerk is onderhevig aan verzanding en erosie. Goed onderhouden voegwerk komt de duurzaamheid van het metselwerk ten goede. <i>Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.</i>



Schilderwerk - dekkend systeem	
Waardering:	Matig
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Barstvorming/afbladdering
Opmerking inspecteur:	Het schilderwerk van de houten gevelelementen vertoont barstvorming en afbladdering. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. <i>Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.</i>

Schilderwerk - transparant systeem	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Kale delen/afbladdering
Opmerking inspecteur:	Het transparante schilderwerk van de kozijnen aan de achterzijde vertoont kale delen en afbladdering. Transparant schilderwerk dient eens in de 4 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. <i>Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.</i>

## Dakconstructie

Dakconstructie schuin - hout	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	



### Dakbeschot

Waardering: Goed

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur: Doordat het dakbeschot aan de binnenzijde (groten-)deels is afgewerkt, is het niet mogelijk het dakbeschot geheel te inspecteren. *Bij dakwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met enig herstel of vernieuwing van de panlatten.*

### Dakuitrusting

#### Goten

Waardering: Redelijk

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Onjuist afschot



Opmerking inspecteur: De goot aan de achterzijde heeft een onjuist afschot.

*Zinken goten hebben een levensduur van 20 tot 25 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.*

#### Hemelwaterafvoer

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur:

*Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering.*

#### Dakkapel (exclusief lood en zinkwerk)

Waardering: Matig

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Houtrotaantasting



Opmerking inspecteur: De klein dakkapel aan de voorzijde verkeert in matige conditie en vertoont houtrot in het kozijn en boeiboorden. Daarnaast is de dakbedekking ernstig verouderd.

### Dakkapel (exclusief lood en zinkwerk)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Houtrotaantasting



Opmerking inspecteur: De grote dakkapel aan de achterzijde vertoont plaatselijk ernstige houtrotaantasting in het kozijn. Daarnaast is de zinken zijwang en de dakbedekking verouderd.

### Schoorsteen buitendaks (exclusief binnenbekleding)

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur:

*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.*

### Gootconstructie

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur:

*Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.*

### Loodslabben en loketten

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Scheurvorming



Opmerking inspecteur: Het loodwerk van de dakkapellen is verouderd en vertoont scheurvorming.

*Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,5 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.*

### Schoorsteen benedendaks

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Deels  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking  
inspecteur:

*Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.*

### Dakafwerking

#### Dakbedekking schuin - keram. pan (excl. lood/zink)

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Erosie/craquelé



Opmerking  
inspecteur: De dakpannen aan de achterzijde verkeren in matige conditie en vertonen afschilfering en craquelé.  
*De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.*

#### Dakbedekking plat - bitumen (exclusief lood)

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking  
inspecteur:

*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.*

#### Schilderwerk - dekkend systeem

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Kale delen/afbladdering

Opmerking  
inspecteur: Het schilderwerk van de houten dakelementen vertoont kale delen en afbladdering. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt.  
*Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.*

## Interieurconstructie

Begane grondvloer - hout	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	<i>De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels.</i>

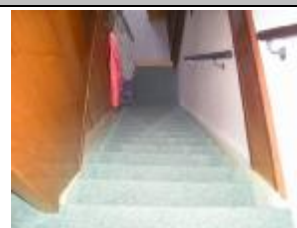


Verdiepingsvloeren - hout	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	

Wanden - dragend	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	<i>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.</i>

## Interieuruitrusting

Trappen	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	Het eventueel vervangen of verplaatsen van de trap is afhankelijk van de wens van de koper.



### Keukenblok

Waardering: Matig  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Gedateerde uitvoering



Opmerking inspecteur: Het keukenblok is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling.

### Sanitair

Waardering: Redelijk  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen noemenswaardige gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur: Geadviseerd wordt de kitafdichting regelmatig op onthechting te controleren. Bij schimmelaantasting en/of onthechting dient de kitvoeg te worden vervangen om lekkage te voorkomen. Vervanging van het in de woning geïnstalleerde sanitair is afhankelijk van de smaak en wens van de koper.

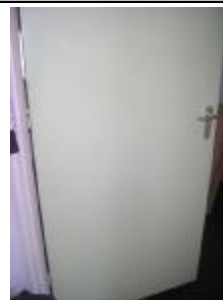
### Binnendeurkozijnen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur:

### Binnendeuren


Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur:

## Interieurafwerking

Plafonds - algemeen	
Waardering:	Matig
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Gedateerde uitvoering
Opmerking inspecteur:	De plafondufwerking is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling.




Wandafwerking - tegelwerk	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Losse delen
Opmerking inspecteur:	Het tegelwerk in de badkamer vertoont losse delen. Geadviseerd wordt het tegelwerk te herstellen.

Wandafwerking - algemeen	
Waardering:	Matig
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Gedateerde uitvoering
Opmerking inspecteur:	De wandafwerking is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling.

## Waterinstallatie

Warmwatertoestellen	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	



### Zichtbare waterleidingen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur: Materiaal leidingen: koper.

### Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Opmerking inspecteur:

*De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.*

## Gasinstallatie

### Zichtbare gasleidingen

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur: Materiaal leidingen: staal.

Geadviseerd wordt, gelet op de leeftijd van de woning en de gevoeligheid voor corrosie van het aanwezige leidingwerk, uit veiligheidsoverwegingen de gasinstallatie door een erkende installateur te laten inspecteren op eventuele gebreken.

*Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.*

## Elektra-installatie

### Groepenkast (minimaal 4 groepen)

Waardering: Goed  
Waarneembaar: Geheel  
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd



Opmerking inspecteur: Aantal groepen: 5.

*Zekeringen zijn niet op werking getest + aarding is niet doorgemeten. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Kosten hiervoor zijn niet in deze rapportage opgenomen. De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.*

<b>Bedrading</b>	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Deels
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	<p>Materiaal bedradingen: kunststof.</p> <p><i>Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.</i></p>

<b>Zichtbare elektrische leidingen (kunststof)</b>	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	<p>Materiaal leidingen: PVC.</p> <p><i>Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.</i></p>

<b>Aardlekschakelaar</b>	
Waardering:	
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Aardlekschakelaar ontbreekt
Opmerking inspecteur:	<p>De aardlekschakelaar ontbreekt. Geadviseerd wordt deze aan te brengen uit veiligheidsoverwegingen.</p> <p><i>Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt wordt geadviseerd deze aan te laten brengen (± € 320). De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm</i></p>

## Verwarmingsinstallatie

CV-ketel	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	Merk: Vaillant Type: VCW Fabricagejaar: 2001 Onderhoudscontract: Nee Hoedanigheid: Eigendom
	
	Geadviseerd wordt de cv-installatie periodiek te laten onderhouden. Goed onderhouden en juist afgesteld apparaat verhoogt de levensduur, bespaart energie en is goed voor het milieu. <i>De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Opmerking: geen controle van vloerverwarming.</i>

Zichtbare CV leidingen	
Waardering:	Goed
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	Geadviseerd wordt het leidingwerk bij het jaarlijks onderhoud te controleren op eventuele gebreken.

Radiatoren en kranen	
Waardering:	Redelijk
Waarneembaar:	Geheel
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd
Opmerking inspecteur:	De radiatoren zijn iets gedateerd in uitvoering, echter nog wel functioneel. Eventuele vervanging van de aanwezige radiatoren is afhankelijk van de wens van de koper.

#### **4.1 Opmerking inspecteur**

Er zijn geen aanvullende opmerkingen.

Voorbeeld Basiskeuring

## 5. Algemene toelichting (hoofd)elementen

### 5.1 Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het (funderingsprobleem) kunnen herstel mogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden b.v. scheurwijdtes gemeten, gipspleisters geplaatst of delen van de fundering ontgraven.

Herstel mogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden soort fundering, palen rechtstandig onder muren, kespen, plaatfundering, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen).

Inspecties in kruipruimtes of kelders zijn van belang om de staat van vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, bemaling van de ondergrond of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar de ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling?

Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht: door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of waterdichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.

Vocht in kruipruimtes kan worden veroorzaakt door optrekkend vocht vanuit de ondergrond, door lekkages van leidingen, door te beperkte ventilatie of te poreuze fundering. Mogelijke oplossingen zijn het injecteren, het versterkt ventileren of het aanbrengen van een bodemafluiting (folie, schuimbeton).

### 5.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Controle van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering).

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering.

Kozijsen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting.

Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen.

Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 15 jaar).

Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten).

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schilderssystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar;
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar;
- Nieuw schildersysteem, elke 10 tot 15 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen.

Isolatieglas wordt economisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de volgende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens).

Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit.

### 5.3 Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing).

Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages).

Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten.

Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

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.

Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detailering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat.

Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat).

### 5.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting

Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn rondom het kruipruik (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders, aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde.

Wanden, zowel dragend als niet-dragend, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het interieur. Met name van belang is de functionele beoordeling van keukens en sanitair. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het keukenblok is door vocht gezwollen, het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting).

Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. schilderwerk en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Soms kan het zinvol zijn hiervoor een indicatie of bandbreedte aan te geven.

## 5.5 Installaties

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. Loden leidingen kunnen m.n. in tussenruimtes van vloeren leiden tot niet direct zichtbare schades: door doorbuiging en scheurvorming kan lekkage ontstaan. Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken.

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.).

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas danwel op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd 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.

Voor gietijzeren of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de afvoerbuizen 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 rioolstelsel. Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslippen.

Loden aan- en afvoerbuizen (water, riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. Met name 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.

Economische afschrijving vindt plaats m.n. voor de CV: na 15 jaar dient een gemiddelde Cv-ketel te worden vervangen. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, dus exclusief de leidingen en radiatoren.

Verwarmingsinstallaties zoals CV, gevelkachels en open haarden en rookkanalen worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Eventuele capaciteitscontroles van ketels en of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur. Van belang is ook de economische veroudering.

Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving. Voor gas, en waterleidingen kan het nutsbedrijf een controle uitvoeren op lekkage en capaciteit. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.

De elektrische installatie wordt gecontroleerd op aanwezigheid van een aardlekschakelaar, het aantal groepen en bedrading. De aardlekschakelaar of stoppen worden niet op hun werking getest en de aarding niet gemeten. Hoewel een aardlekschakelaar niet overal verplicht is, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen. De bedrading is veelal beperkt inspecteerbaar: ter plaatse van lampen, bij plafonds of door, in kelder of op zolder, een stopcontact open te schroeven. Toch kunnen niet alle onderdelen worden geïnspecteerd. Stalen buizen onder een vloer met canvasbedrading zijn niet zichtbaar. Laat bij twijfel het nutsbedrijf controleren.

Voorbeeld Basiskeuring

## LEVERINGSVOORWAARDEN

### OVEREENKOMST

#### 1. ALGEMEEN

- 1.1 ADA Keur v.o.f. (hierna te noemen: "ADA") neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.
- 1.2 De door ADA gehanteerde algemene voorwaarden maken onderdeel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst c.q. opdracht. De opdrachtgever verklaart bekend te zijn met deze algemene voorwaarden alsmede de inhoud daarvan te aanvaarden. Opdrachtgever verklaart voorts dat hij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst c.q. opdracht een exemplaar van de door ADA gehanteerde algemene voorwaarden ter hand gesteld heeft gekregen.

#### 2. VERSTREKKEN VAN OPDRACHT EN PLANNING

- 2.1 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen (EPA), aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren worden aan ADA verstrekt middels het internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuringen inclusief de door verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en ondertekenen inlichtingenformulier van ADA of anderszits verkregen informatie over al gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van ADA ([www.adakeur.nl](http://www.adakeur.nl)).
- 2.2 De in artikel 2.1 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan ADA overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan ADA heeft overhandigd, zal ADA geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.
- 2.3 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door ADA worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.
- 2.4 De opdrachtgever garandeert dat ADA vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door ADA, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft ADA het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.
- 2.5 De opdrachtgever voorziet ADA van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.
- 2.6 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart ADA tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van ADA.

#### 3. AARD VAN DE INSPECTIE

- 3.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 3.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgeleid etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. ADA zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. ADA geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 3.3 De objecten worden door ADA, 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.
- 3.4 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruim indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door ADA. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.
- 3.5 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). 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, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA.
- 3.6 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door ADA, behoudt ADA zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.
- 3.7 Indien een inspectie, wegens onder artikel 3.6 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie zal door ADA worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 3.8 Indien door ADA inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt ADA zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 3.9 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

#### 4. AARD VAN DE RAPPORTAGE

- 4.1 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen en meeloopkeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport. Tenzij anders overeengekomen, worden deze rapportages alle digitaal verzonden.
- 4.2 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
- 4.3 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
- 4.4 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de ADA, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
- 4.5 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging.
- 4.6 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.
- 4.7 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethode worden uitsluitend door ADA Keur aangebracht.
- 4.8 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door ADA opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan ADA door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan ADA kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. ADA heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### 1. WERKINGSSFEER

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met ADA Keur, hierna te noemen ADA, en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.
- 1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeen gekomen, zullen uitsluitend de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

### 2. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 2.1 De door ADA uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan afzonderlijk bevestigde tarieven.
- 2.2 ADA behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het C.B.S. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 2.3 Alle door ADA opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij ADA Keur bij opgave of overeenkomsten van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

### 3. ANNULEREN EN/OF VERZETTEN INSPECTIES

- 3.1 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht na de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding gelijkwaardig aan het factuurbedrag verschuldigd.
- 3.2 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 75% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.3 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 50% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.4 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht meer dan twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA geen annuleringvergoeding verschuldigd.
- 3.5 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetvergoeding van 25% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.6 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetvergoeding van 10% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.7 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan ADA niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.8 Indien de opdrachtgever en/of bewoner en/of diens vertegenwoordiger niet aanwezig zijn op de overeengekomen inspectiedatum- en tijdstip, en hierdoor de overeengekomen inspectie geen doorgang kan vinden, is de opdrachtgever, zonder dat deze recht heeft op een inspectie op een nader vast te stellen moment, het met ADA overeengekomen inspectietarief zonder enige korting verschuldigd.
- 3.9 Indien ADA niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.10 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. ADA heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van ADA, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 De opdrachtgever dient klachten en/of schaden en/of aansprakelijkheidstellingen binnen drie maanden na ontdekking schriftelijk aan ADA mede te delen, bij gebreke waarvan de opdrachtgever er geen beroep meer op kan doen dat ADA tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst c.q. opdracht.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen veertien dagen na dagtekening van de toezending daarvan door ADA volledig, goed leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafereerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan ADA te worden geretourneerd, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn wettelijke vorderingsrechten verliest. Niet volledige en/of niet leesbare en/of niet naar waarheid ingevulde en/of niet geparafeerde en/of niet ondertekende aanmeldingsformulieren zullen door ADA niet in behandeling worden genomen en leiden eveneens tot rechtverlies van opdrachtgever als hiervoor bedoeld.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. ADA behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

### 5. AANSPRAKELIJKHEID

- 5.1 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van ADA behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden vernicht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 5.2 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegelen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object. ADA is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 5.3 ADA is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade van welke aard ook en door wie dan ook geleden, voortvloeiende uit, of in verband staande met door ADA geleverde diensten, tenzij dergelijke schade te wijten is aan eigen opzet of grove schuld van ADA en/of medewerkers van ADA.
- 5.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van ADA komt, geldt een eigen risico van € 500,00.
- 5.5 Eventuele aansprakelijkheid van ADA zal te allen tijde beperkt blijven tot de volgende bedragen:  
A: voor uitgevoerde bouwtechnische keuringen en rapportages, uitgevoerde expertises en alle daarmee samenhangende werkzaamheden, tot een bedrag van maximaal € 4.500,00;  
B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het aan de opdrachtgever in rekening gebrachte of nog in rekening te brengen factuurbedrag, met dien verstande dat de door ADA aan de opdrachtgever te betalen schadevergoeding nooit hoger zal zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van ADA aan haar zal worden uitgekeerd.
- 5.6 Indien ADA al aansprakelijk is voor schade is ADA gerechtigd, doch niet verplicht, de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

### 6. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 6.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft ADA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 6.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de ADA verder toekomstige rechten heeft ADA het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van ADA op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat ADA tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.

### 7. EIGENDOMSRECHTEN

- 7.1 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij ADA en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. ADA en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

### 8. GESCHILLEN

- 8.1 Op alle met ADA gesloten overeenkomsten en op alle aan ADA verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Alle geschillen, daaronder begrepen welke slechts door één zodanig worden beschouwd, welke tussen ADA en opdrachtgever mochten ontstaan in verband met de overeenkomst c.q. opdracht en/of uitvoeisels daarvan en welke door partijen niet in der minne kunnen worden geregeld, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde sector van de rechtbank te Utrecht.