



1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die worden gesloten met en alle opdrachten en vervolgoedopdrachten die worden verricht door BKNL Vastgoedinspectie B.V., handelend onder de naam **Bouwkundigekeuring.NL (Hierna: BKNL)**. Onder de activiteiten van BKNL vallen onder andere: het verrichten van bouwtechnische keuringen bij aan- en verkoop van woningen, het verrichten van bouwkundige inspecties en het maken van onderhoudsramingen – MJOP's.
- 2.1 Voorafgaand aan de definitieve uitvoering van opdrachten/werkzaamheden door BKNL heeft de andere partij/opdrachtgever kennis genomen van deze voorwaarden van BKNL en heeft zij deze geaccepteerd.
- 2.2 Afwijkende bepalingen van deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig als deze vooraf uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen met BKNL.
- 2.3 BKNL accepteert geen algemene voorwaarden van een andere partij/opdrachtgever, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Voor het geval de andere partij verwijst naar haar eigen voorwaarden en die voorwaarden van toepassing verklaart, dan komen partijen middels aanvaarding van deze voorwaarden van BKNL overeen dat BKNL niet gebonden is aan die voorwaarden van de andere partij.
- 3.1 De opdrachtgever/andere partij is gehouden BKNL alle hem of haar bekende informatie met betrekking tot het te rapporteren object te verstrekken. BKNL gaat uit van de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens en gedane opgaven. BKNL is niet verplicht nader onderzoek te doen naar de juistheid van de verstrekte gegevens en/of eventueel ontbrekende gegevens.
- 3.2 Op de in de rapporteringen van BKNL vermelde uitgangspunten, verklaringen en voorwaarden van het rapport zijn deze algemene voorwaarden integraal van toepassing.
- 4.1 Met betrekking tot de uitvoering van opdrachten en werkzaamheden heeft BKNL een inspanningsverplichting. De keuringen zijn primair gebaseerd op een visueel onderzoek van het object: dat wat men redelijkerwijs kan zien, voelen, horen en ruiken van de daartoe redelijkerwijs bereikbare onderdelen van het te keuren object en bestudering van eventueel voorhanden zijnde tekortkomingen. De rapporteringen dragen een algemeen karakter en betreffen een momentopname.
- 4.2 Belemmerende factoren tijdens de inspectie - zoals o.a. jaargetijden, weersomstandigheden, bereikbaarheid, huisraad, afwerkingen en dergelijke - hebben invloed op de visuele waarneembaarheid. BKNL is niet gehouden destructief onderzoek te doen.
- 5.1 Voor de uitvoering van de overeenkomst/opdracht wordt vooraf een vergoeding overeengekomen. De vergoeding is gerelateerd aan de onderzoekstijd, gemiddelde reistijd en gemiddelde uitwerkingstijd van het rapport.
- 5.2 De vergoeding wordt, vermeerderd met BTW, gefactureerd na afloop van de werkzaamheden, tenzij anders is overeengekomen.  
BKNL heeft het recht vooruitbetaling te verlangen van de overeengekomen vergoeding.
- 5.3 De betalingstermijn bedraagt 14 dagen na factuurdatum.
- 5.4 Bij overschrijding van de betalingstermijn wordt een betalingsherinnering gezonden met een extra betalingstermijn van 7 dagen. Wanneer de betaling hierna andermaal uitblijft, volgt een aanmaning waarbij tevens € 12,50 excl. BTW voor administratiekosten in rekening wordt gebracht. Er bestaat dan nog gelegenheid tot betaling gedurende 7 dagen. Indien opdrachtgever ook na aanmaning in gebreke blijft met betaling, dan geeft BKNL de vordering ter incasso uit handen. Alsdan worden ook buitengerechtelijke incassokosten over de openstaande hoofdsom in rekening gebracht ter hoogte van 15% van de hoofdsom, met een minimum van € 50,-.
6. BKNL accepteert geen aansprakelijkheid met betrekking tot de verrichte werkzaamheden indien (tijdige) betaling door opdrachtgever/de andere partij uitblijft. Opdrachtgever heeft nimmer het recht betaling van facturen te vertragen of te verrekenen uit hoofde van vermeende aansprakelijkheid van BKNL. BKNL heeft het recht om de uitvoering van een opdracht of overeenkomst uit te stellen indien de andere partij niet, niet-geheel of niet-tijdig aan zijn/haar verplichting(en) voldoet.
7. Aanspraken op schadevergoeding dienen binnen bekwame tijd na constatering van het gebrek aan BKNL te worden gemeld, doch in ieder geval binnen 1 jaar na oplevering van het rapport.
8. De aansprakelijkheid van BKNL is uitgesloten in geval van:
  - a) Schade van welke aard ook die verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken – bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, als gevolg van belemmerende factoren, waaronder ook verborgen gebreken vallen - tenzij in het rapport uitdrukkelijk anders is vermeld;
  - b) Schade verband houdend met of ten gevolge van verkeerde kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgaven;
  - c) Schade door het niet in het keuringsrapport of checklist vermelden, of onvolkomen vermelden, van bodemverontreiniging en / of milieuproblemen;
  - d) Schade voortvloeiend uit adviezen en rapportages welke zijn gebaseerd op bij externe deskundigen ingewonnen informatie;
  - e) Schade als gevolg van de uitvoering (door derden) van door BKNL bij haar rapportage gegeven adviezen of aan te brengen voorzieningen;
  - f) Gevolgschade.
9. In het geval BKNL aansprakelijk mocht blijken te zijn in verband met de door haar verrichte werkzaamheden, is de aansprakelijkheid van BKNL als volgt geregeld en beperkt:
  1. Tot eenmaal maal de factuurwaarde exclusief BTW met een minimum van € 500,- van de betreffende opdracht met een maximum van € 25.000,- per aanspraak.
  2. In geval van latere uitvoering van de werkzaamheden dan 15 dagen na de overeengekomen leverdatum en aantoonbare schade van opdrachtgever, ten hoogste € 450,00 exclusief BTW en uitsluitend voor zover op deze tekortkoming binnen 14 dagen na constatering door opdrachtgever schriftelijk beroep is gedaan.
10. Alvorens een beroep wordt gedaan op de voorgaande aansprakelijkheidsregeling zullen partijen op de volgende wijze trachten de klacht/het geschil in onderling overleg op te lossen (in separate en aflopende volgorde):
  1. De klacht zal eerst schriftelijk bij BKNL worden gemeld;
  2. Er zal geen herstel door opdrachtgever plaatsvinden voordat BKNL in redelijkheid de mogelijkheid heeft gekregen de klacht te constateren, bij gebreke waarvan geen recht op schadevergoeding zal bestaan;
  3. BKNL zal in overleg met opdrachtgever kunnen kiezen voor een vervolgininspectie, al dan niet door inschakeling van derden. De kosten van de vervolgininspectie worden vooraf vastgesteld en deze zullen gedragen worden door de in het ongelijk gestelde partij;



4. BKNL mag kiezen voor afwijzing van de klacht, herstel of vervanging in nature, of vergoeding van schade op zodanige wijze dat op korte termijn de oorspronkelijke functie (normaal gebruik) van het bouwdeel wordt gewaarborgd en met inachtneming van het indemniteitsbeginsel. Dit indemniteitsbeginsel houdt in dat opdrachtgever herstel mag verlangen in een gelijke toestand, geen betere, als de toestand waarin het object verkeerde zonder de schade.
- 11.1 De (inhoud van) aanbiedingen, prijzen, offertes en brochures van BKNL zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. BKNL heeft alle gegevens zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mocht later toch blijken dat fouten zijn gemaakt in verstrekte gegevens, dan is BKNL gerechtigd deze fouten te herstellen zonder in dat verband schadeplichtig te zijn. Het gebruik van voornoemde gegevens door opdrachtgever, anders dan in het kader van de betreffende overeenkomst, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van BKNL. Mondelinge aanbiedingen van BKNL of haar ondergeschikten zijn niet bindend.
- 11.2 Enkel BKNL en de betalende partij kunnen en mogen rechten en plichten ontlenen aan de inhoud van een rapportage door BKNL geleverd aan opdrachtgever. Derden kunnen op geen enkele manier aan de inhoud van een rapportage van BKNL rechten en plichten ontlenen.
- 11.3 Het is niet toegestaan bij de aanvaarding van enig werk gebruik te maken van adviezen, ontwerpen e.d. van BKNL, behoudens wanneer daar overeenstemming over is bereikt, of het werk door BKNL wordt uitgevoerd. Ontwerpen en rapporten blijven eigendom van BKNL.
- 11.4 Derden die bij de uitvoering van overeenkomsten zijn betrokken, en welke handelen namens BKNL, kunnen de leveringsvoorwaarden van BKNL hanteren.
12. Indien enige bepaling van deze voorwaarden geheel of ten dele nietig blijkt te zijn, vernietigd wordt of anderszins ongeldig blijkt te zijn, dan laat dat de geldigheid van de overige bepalingen van deze voorwaarden in stand.
- 13.1 Indien een geschil tussen partijen niet in onderling overleg wordt opgelost, volgens de regeling van artikel 10, kan dit worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Nederland.
- 13.2 Op de overeenkomst(en) tussen partijen is Nederlands recht van toepassing.

#### Bouwkundige keuring

De volgende bepalingen en beperkingen zijn van toepassing op de bouwkundige keuring en rapportage:

- De bouwkundige keuring is een steekproefsgewijze en uitsluitend visuele (non-destructieve) inspectie van een algemeen karakter. De totale inspectie duurt ongeveer één tot maximaal twee uur; de inspectie is dus beperkt tot wat een inspecteur in die tijd kan inspecteren.
- Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren kan een inspecteur er voor kiezen een afgeleid oordeel geven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.
- Bouwkundige keuring is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden tijdens 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. Gebreken, risico's en tekortkomingen welke niet waarneembaar waren op het moment van de opname maken logischerwijs geen deel uit van de bouwkundige keuring noch het bouwkundige rapport;
- Een bouwkundig inspecteur dient veilig te werken conform Arbo wetgeving. Daken, schoorstenen, goten, overstekken et cetera worden tot een maximale hoogte van 4 meter geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur van dienst.
- Kruipruimtes en de daarin aanwezige en zichtbare onderdelen worden in principe alleen visueel geïnspecteerd in de nabije omgeving van het toegangsluik indien aanwezig en toereikend. Een inspecteur kan besluiten de kruipruimte in te gaan mits er een bekwaam persoon aanwezig is, de kruipruimte droog is, vrij is (bouw)afval en zonder gevaar toegankelijk is bij een minimale vrije hoogte van 0,50 meter. Dit alles uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur.
- De woning of het gebouw wordt niet getoetst op het voldoen aan wet- en regelgeving, bouwbesluit en/of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht kan er wel worden verwezen naar dergelijke zaken, dit suggereert geenszins dat er een volledige toets heeft plaatsgevonden.
- Gas- en elektrische installaties, overige installaties, aanwezige leidingen, brandveiligheid, zwam, fundering, houtworm, overige ongedierte en riolering zijn onderdelen die altijd nader onderzoek vereisen en zijn geen onderdeel van de visuele en algemene bouwkundige keuring en rapportage. In het geval dat er in het bouwkundig rapport wel gesproken wordt over een van deze onderdelen, suggereert dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden;
- Asbestsignalering maakt géén deel uit van bouwtechnische keuring, noch het bouwkundig rapport. Asbestinventarisatie is een specialistisch onderzoek wat uitgevoerd dient te worden door een gecertificeerd bureau. Wanneer er in dit bouwkundig rapport toch opmerkingen of bevindingen i.v.m. asbest zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden.
- Het bouwkundig rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. De bouwkundige keuring en het bouwkundig rapport dienen niet gezien te worden als een garantie over de technische staat of kwaliteit van een woning of object, het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.
- Bouwkundige keuring is een steekproefsgewijze inspectie waarbij in het bouwkundig rapport een algemene indruk (conditiescore) wordt gegeven van een bouwdeel als geheel.