

Babel bouwadvies: voorwaarden bouwkundige inspecties:

Toelichting keurder

De koper dient bij verkoper de volgende zaken af te stemmen:

- asbestclausule
- loden waterleidingen aanwezig in het object
- informatie omtrent eventuele bodemsanering

Keuringsmethode

Uitgangspunten:

Met een bouwtechnische keuring krijgt u inzicht in zichtbare gebreken, tekortkomingen en achterstallig onderhoud van de woning. Gebreken die niet waarneembaar zijn (verborgen gebreken) kunnen niet worden geconstateerd. De woning wordt beoordeeld met inachtneming van het bouwjaar, de bouwaard en de daarbij behorende specifieke bouwkundige kenmerken.

De keuring bestaat uit een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare onderdelen van de woning. De keurder dient hierbij te worden voorzien alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk kunnen verrichten van de keuring.

Afwerkingen (zoals een plafond) en inrichtingselementen (zoals een keuken) worden slechts beoordeeld op gebreken. Indeling, netheid en afwerking, alsmede uiterlijke schoonheid worden niet beoordeeld.

Er worden geen (bouwfysische) metingen verricht. Ook worden er geen berekeningen uitgevoerd en geen afwerkingen verwijderd. Het onderdeel dient zodanig inspecteerbaar te zijn dat hiervoor geen gereedschap nodig is, er geen (mogelijke) schade ontstaat, er geen losse inrichting verplaatst hoeft te worden en de veiligheid van de keurder niet in het geding is. Delen die voor de keurder niet toegankelijk zijn worden niet gekeurd en als zodanig vermeld in het rapport. Waar nader specialistisch onderzoek nodig wordt geacht is dit vermeld.

De aanwezige installaties worden alleen op aanwezigheid beoordeeld en worden niet getest. Geadviseerd wordt om, zeker bij oudere woningen, een gecertificeerd installatiebedrijf een veiligheidsonderzoek te laten doen.

De aanwezigheid van milieubelastende zaken (zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest) wordt niet beoordeeld. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk.

De keuring is een momentopname. Door veroudering of andere invloeden kan na verloop van tijd de werkelijke conditie afwijken van de beschreven conditie. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld de herstelkosten toenemen. Indien de keuring meer dan 6 maanden oud is, dient u na te (laten) gaan of dit rapport nog actueel is.

Aansprakelijkheid en vrijwaring:

De keurder verplicht zich om een adequate keuring uit te voeren. Mocht u vinden dat de keuring niet behoorlijk is uitgevoerd, er schade is of zou kunnen ontstaan als gevolg van de keuring of anderszins klachten heeft, dan kunt u de keurder daar op aanspreken. De keurder is echter niet verantwoordelijk en evenmin aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook die het gevolg is van :

- Gebreken en tekortkomingen welke tijdens de inspectie niet redelijkerwijs zichtbaar waren
- Onderdelen van de woning die niet beoordeeld konden worden
- Zaken die buiten de keuring vallen zoals bodemverontreiniging, milieuproblematiek, aarding en lekkage van rookgasafvoeren en stookkanalen
- Voor niet in het rapport vermelde gebreken en tekortkomingen welke voor de ondertekening van de koopovereenkomst van het object worden gesignaleerd
- Het verzwijgen, dan wel onvolledig of foutief verstrekken van informatie door de opdrachtgever, woningeigenaar of anderszins bij de verkoop van de woning betrokken persoon
- Gevolgschade
- Oorzaken van buitenaf en overmacht

U heeft de plicht om het rapport na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid. Indien u na twee weken na ontvangst geen wijzigingen of aanmerkingen schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan de keurder, wordt u geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de keuring en het rapport. Indien u een klacht heeft dient u deze binnen de eerder genoemde twee weken te melden. U dient uw klacht duidelijk, volledig, leesbaar en naar waarheid te beschrijven.

Rapporten worden met de groots mogelijke zorg samengesteld en heeft een informatief karakter. Het dient niet te worden gezien als een opleveringsverslag zoals bij een nieuwe woning. Het vrijwaart de verkoper niet van de mededelingsplicht en de koper niet van onderzoeksplicht.

Tevens mag en kan dit rapport niet gezien worden als een (aanvullende garantie) of (aanvullende) verzekering voor eventuele, al dan niet verborgen, gebreken of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

Aan bovenstaande tekst kunt u geen rechten ontlenen. De algemene voorwaarden waaronder Babel bouwadvies werkt kunt u vinden op onze site www.babelbouwadvies.nl

Noot, asbesthoudende materialen:

Asbest is een grijs vezelachtig mineraal dat vroeger veel in de bouw werd toegepast.

Gezien de vele goede eigenschappen van het materiaal werd dit in de vorige eeuw beschouwd als een wondermateriaal. Het is volledig natuurlijk, sterk, vrijwel onbrandbaar, isolerend, bestand tegen chemicaliën, duurzaam en relatief goedkoop. Door de kankerverwekkende eigenschappen van asbeststof is de verwerking van en het gebruik van asbesthoudende materialen al langere tijd verboden.

Voor bestaande asbesthoudende materialen geldt dat asbest dat “vastzit” in het materiaal (zogenaamd hechtgebonden asbest) geen direct risico vormt als het in een goede staat verkeert (niet afbrokkelt e.d.) en niet bewerkt wordt (schuren, er in boren, zagen e.d.). Alle andere asbesthoudende materialen dienen verwijderd te worden. Bij een onverhoopte brand kan echter ook het “vastzittende” asbest als brokken en losse vezels vrijkomen en vormt daarmee dan een wezenlijk gevaar voor de omgeving. Hierdoor verdient het de voorkeur om de materialen met “vastzittende” asbest eveneens te verwijderen.

In de periode van 1945 – 1994 is er in de bouw en bij de fabricage van een groot aantal producten gebruik gemaakt van asbesthoudende materialen.

In de vooroorlogse periode (< 1945) is de asbestindustrie in Nederland van zeer geringe omvang geweest.

Na 1975 begin van de bewustwording van de gevaren van asbesthoudend materiaal.

Na 1 juli 1993 is het gebruik van asbest en asbesthoudende producten verboden in Nederland.

Als snelle indicatie scan van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de volgende tabel te hanteren:

Bouwjaar woning < 1930	risico op asbest in de woning nihil
Bouwjaar woning 1930 - 1950	risico op asbest in de woning relatief klein
Bouwjaar woning 1950 - 1975	risico op asbest in de woning zeer hoog
Bouwjaar woning 1975 – 1995	risico op asbest in de woning hoog
Bouwjaar woning > 1995	risico op asbest in de woning vrijwel uitgesloten
Ingrijpende verbouwingen van de woning (indien bekend) in de periode tussen 1950 - 1980	grote kans dat er tijdens de verbouwing asbesthoudende materialen zijn verwerkt
Ingrijpende verbouwingen van de woning (indien bekend) in de periode tussen 1980 - 1995	kleine kans dat er tijdens de verbouwing asbesthoudende materialen zijn verwerkt

Babel bouwadvies aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid indien asbesthoudende materialen over het hoofd zijn gezien en/of niet in het rapport zijn opgenomen.

Voor het verkrijgen van meer zekerheid over het voorkomen van asbest in de woning kan men altijd besluiten een nader (destructief) onderzoek en materiaal analyse te laten verrichten door een daarin gespecialiseerd bedrijf.

Kruipruimte:

Binnen het kader van deze bouwkundige keuring is (indien van toepassing) de kruipruimte visueel geïnspecteerd met de bedoeling een indruk weer te geven over de algemene gesteldheid in de kruipruimte en de conditie van de vloerconstructie.

Hierbij wordt benadrukt dat de vloer globaal is onderzocht en dus niet minutieus op gebreken, aantasting door vocht, schimmels of ongedierte. Het kan in incidentele gevallen altijd voorkomen dat enkele vloerbalken of delen van de vloerconstructie tóch zijn aangetast of gebreken vertonen. Babel bouwadvies aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor het verkrijgen van meer zekerheid kan men altijd besluiten een nader uitgebreid kruipruimte onderzoek te laten verrichten door een daarin gespecialiseerd bedrijf.

Indien de inspecteur twijfelt over de gesteldheid in de kruipruimte of conditie vloerconstructie zal nader onderzoek worden geadviseerd in de rapportage.

Houtwerk dakvloerconstructie:

Binnen het kader van de bouwkundige keuring is het houtwerk van de dakvloerconstructie visueel beoordeeld met de bedoeling een indruk weer te geven van de algemene gesteldheid van de dakvloerconstructie.

Hierbij wordt benadrukt dat niet alle dakbalken afzonderlijk en gehele onderzijde van de dakvloer minutieus zijn onderzocht op gebreken, aantasting door vocht, schimmels of ongedierte.

Het kan in incidentele gevallen altijd voorkomen dat enkele dakbalken of delen van de dakvloerconstructie tóch zijn aangetast of gebreken vertonen. Babel bouwadvies aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Voor het verkrijgen van meer zekerheid kan men altijd besluiten een nader uitgebreid onderzoek te laten verrichten door een daarin gespecialiseerd bedrijf. Indien de inspecteur twijfelt over de gesteldheid van de dakvloerconstructie zal nader onderzoek worden geadviseerd in de rapportage.