



Welkom bij Constructeursdienst

Algemene Voorwaarden & Inspectie-informatie

Onafhankelijk · Professioneel · Transparant

U ontvangt dit document als naslagwerk vóór de opdracht. Lees het op uw gemak door — bij vragen zijn wij telefonisch goed bereikbaar.

Gefeliciteerd met het inplannen van uw opdracht

Allereerst: van harte gefeliciteerd met de stap die u heeft gezet. Of u nu een woning wilt aankopen of opleveren, een specifiek bouwdeel wilt laten beoordelen, een nulmeting of een meerjarenonderhoudsplan nodig heeft, of een constructieberekening — een goede beoordeling geeft inzicht, voorkomt verrassingen achteraf en helpt u weloverwogen beslissingen te nemen.

Constructeursdienst (onderdeel van Bouwkundige Keuringsdienst B.V.) is een onafhankelijk bureau voor bouwkundige inspecties én advies, voor zowel particuliere als zakelijke opdrachtgevers. Onze inspecteurs en constructeurs kennen de Nederlandse bouw van de basis af — van vooroorlogse stadspanen tot moderne galerijflats en monumenten. Wij werken volgens de gangbare branchenormen (waaronder NEN 2767, NEN 1010, NEN 1078, de Eurocode en het Bouwbesluit/BBL) en streven naar de meest grondige, eerlijke en goed leesbare rapportage van Nederland. Door het inplannen van een opdracht verklaart u akkoord te gaan met de in dit document opgenomen voorwaarden.

In één oogopslag

Visuele, niet-destructieve inspectie · óók volledig remote mogelijk · rapport binnen enkele werkdagen · betaling vooraf · persoonlijk en betrokken contact.

Onze diensten

Wij doen meer dan alleen keuringen. Per opdracht stemmen wij vooraf met u af welk type onderzoek het beste bij uw vraag past.

- **Aankoopkeuring** — de bouwkundige staat vóór aankoop, per onderdeel, met weging en indicatieve herstelkosten (kort/middellang/lang).
- **Opleveringskeuring** — toetsing van nieuwbouw of een opgeleverde verbouwing aan bestek en regelgeving, met opleverpuntenlijst.
- **Nulmeting (0-meting)** — referentie-/vooropname bij aanvang van werkzaamheden of naast een bouwput; vastlegging van de bestaande staat (incl. scheurregistratie/gipsmerken) om latere schade te kunnen aantonen.
- **Gevel- of bouwdeelinspectie** — gerichte inspectie van één probleem of bouwdeel (scheuren, lekkages, trillingen/geluiden, balkon, dak of schoorsteen), met vermoedelijke oorzaak en vervolgadvis.
- **Gebreken-, schade- en oorzakenrapport** — feitelijke vastlegging van schade en de oorzaak daarvan, met hersteladvies en indicatieve raming.
- **Geschillen- / second-opinionrapport** — onafhankelijke beoordeling van (uitgevoerd) werk of van een rapport van derden, met onderbouwde conclusie.
- **Splitsingsrapport (VvE)** — beoordeling en verdeling van bouwdelen en kosten in gemeenschappelijk (VvE) en privé.
- **MJOP / MJOB** — meerjarenonderhoudsplan en -begroting (doorgaans 25 jaar), in tekstvorm én in Excel/begrotingsvorm, zodat u de bedragen jaarlijks kunt monitoren.
- **Constructieberekening** — toetsbare berekeningen volgens de Eurocode (o.a. muur-/geveldoorbraken, liggers en latei's, belasting-/vloerberekeningen), met detailtekeningen waar nodig.
- **Remote rapport / berekening op afstand** — constructieberekening of beoordeling volledig op afstand, op basis van door u aangeleverde foto's, maten, tekeningen en overige stukken — zonder bezoek op locatie, met dezelfde toetsbare kwaliteit.

Onze werkwijze

Een visuele, niet-destructieve inspectie

Onze inspecties zijn visueel en niet-destructief: wij slopen niets. Wij hakken geen wanden open, halen geen tegels weg, lichten geen vloeren op en breken geen plafonds open. De beoordeling vindt plaats vanaf de vloer, vanuit de ruimte en — waar veilig en redelijk mogelijk — via toegankelijke openingen zoals een kruipluik, meterkast of dakraam. Niet zichtbare of niet toegankelijke bouwdelen worden expliciet als beperking in het rapport vermeld. Voor advies- en rekenopdrachten (o.a. MJOP/MJOB en constructieberekeningen) geldt een eigen, vooraf afgestemde scope.

Wat wij wél doen

- Volledige rondgang door de woning, ruimte voor ruimte.
- Visuele beoordeling van gevels, dak (vanaf openingen/dakkapellen), kozijnen en hang- en sluitwerk.
- Beoordeling van interieur: stucwerk, plafonds, vloeren, deuren en kozijnen.
- Inspectie van zichtbare installaties: cv-ketel, meterkast, gas- en wateraansluiting en ventilatie.
- Beoordeling van sanitair en natte ruimten — tegels (hol/vast), kit, voegwerk en afvoeren.
- Toetsing aan veiligheidseisen (rook- en CO-melders, brandwerendheid, valbeveiliging).
- Indicatieve kostenraming op basis van openbare prijsbronnen.
- Persoonlijke toelichting van de bevindingen op locatie.

Wat valt buiten de scope van een standaardkeuring

- Destructief onderzoek (openhakken, blootleggen van constructiedelen).
- Het verplaatsen van meubilair, witgoed of inboedel.
- Bouwdelen die op het moment van inspectie niet toegankelijk of niet zichtbaar zijn.
- Specialistische metingen door een gecertificeerd bureau (bijv. F3O-funderingsonderzoek, asbestinventarisatie, EPB).
- Het uitvoeren van herstelwerkzaamheden — wij adviseren, maar repareren zelf niet.

Remote rapporten & berekeningen op afstand

Een groot deel van ons reken- en beoordelingswerk kan volledig op afstand worden uitgevoerd. U levert daarvoor foto's, maten, (bouw)tekeningen en overige relevante stukken digitaal aan; onze constructeur werkt de opdracht uit zonder bezoek op locatie. Dat scheelt doorlooptijd en kosten — en de berekening is even toetsbaar en volledig als bij een opname op locatie.

Voorwaarden bij remote opdrachten

- U bent verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van het aangeleverde materiaal (foto's, maten, tekeningen, bestekken). Onze uitwerking is daarop gebaseerd.
- Wij geven vooraf duidelijk aan welk materiaal wij nodig hebben; de opdracht start zodra het materiaal compleet én de betaling ontvangen is.
- Blijkt het aangeleverde materiaal onvoldoende of onjuist, dan kunnen wij aanvullend materiaal opvragen of alsnog een opname op locatie adviseren (tegen meerprijs, vooraf afgestemd).
- Afwijkingen tussen het aangeleverde materiaal en de werkelijke situatie komen voor rekening en risico van de opdrachtgever; wij kunnen niet verifiëren wat wij niet hebben gezien.
- Het rapport vermeldt expliciet dat het op afstand en op basis van aangeleverde gegevens is opgesteld.
- Levering is digitaal (PDF); de betaaltermijn en annuleringsregels zijn gelijk aan die van reguliere opdrachten.

Goed om te weten

Remote werken wij op basis van wat u aanlevert. Twijfelt u of uw situatie zich leent voor een beoordeling op afstand? Bel of mail ons even — wij adviseren u eerlijk of een opname op locatie toch verstandiger is.

Verantwoordelijkheid & disclaimer

Wij geven binnen de tijd en de scope van een visuele inspectie een zo volledig en accuraat mogelijk beeld van de bouwkundige staat. Tegelijk geldt de eerlijke realiteit: ook bij de zorgvuldigste visuele inspectie kan iets niet zichtbaar zijn. Niet alle gebreken zijn met het oog waarneembaar — sommige openbaren zich pas later, achter afwerklagen, in niet-toegankelijke kruipruimten of binnen constructies die zonder destructief onderzoek niet te beoordelen zijn. Onze rapportage is daarmee een momentopname op de inspectiedatum.

Belangrijk om te weten

Het rapport is geen garantie op de afwezigheid van gebreken. BKD is niet aansprakelijk voor gebreken die ten tijde van de inspectie niet visueel waarneembaar waren, voor verborgen gebreken, voor schade die zich na de inspectiedatum voordoet, of voor gevolgen van keuzes die de opdrachtgever op basis van het rapport zelf maakt. Bij vermoeden van een specifiek probleem (bijv. fundering, asbest of installatiedefect) adviseren wij altijd aanvullend gespecialiseerd onderzoek.

Aansprakelijkheid

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval uitkeert, vermeerderd met het eigen risico. Vindt — om welke reden dan ook — geen uitkering plaats, dan is onze aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het factuurbedrag van de betreffende opdracht. Vorderingen vervallen zes maanden na de datum van rapportage, tenzij wettelijk een langere termijn geldt.

Betaling & vervolg

Betalingsvoorwaarden

Bij Constructeursdienst werken wij met vooruitbetaling. Na het inplannen van uw opdracht ontvangt u de factuur per e-mail; de opdracht wordt definitief ingepland en uitgevoerd na ontvangst van de volledige betaling. Zo weet u vooraf precies waar u aan toe bent en kunnen wij direct voor u aan de slag. Bij uitblijven van betaling vervalt de gereserveerde datum.

Betaling vooraf

Gelieve het factuurbedrag vóór de afgesproken (inspectie- of oplever)datum over te maken op het onderstaande rekeningnummer, onder vermelding van het factuurnummer. Vragen over de factuur? Neem gerust contact met ons op.

Restitutie bij annulering

Annuleert u tot één week (7 dagen) vóór de afgesproken datum, dan storten wij het volledige bedrag terug. Bij annulering binnen één week vóór de datum, of bij een no-show, houden wij 50% van het betaalde bedrag in ter dekking van reservering en reistijd; het restant wordt teruggestort.

Bedrijfs- en bankgegevens

Bedrijfsnaam	Constructeursdienst
KvK-nummer	42183529
BTW-nummer	NL870082115B01

IBAN	NL48 INGB 0117 8011 94
BIC	INGBNL2A
T.n.v.	Constructeursdienst

Annulering of verzetten van een afspraak

Tot één week (7 dagen) vóór de afgesproken datum kan een afspraak kosteloos worden verzet of geannuleerd. Bij annulering binnen één week vóór de datum, of bij een no-show, brengen wij 50% van het overeengekomen factuurbedrag in rekening ter dekking van reservering en reistijd.

Praktische zaken op de inspectiedag

- Zorg dat het object toegankelijk is op het afgesproken tijdstip.
- Wij hebben vrije toegang nodig tot alle ruimten, inclusief — waar mogelijk — kruipruimte, zolder, meterkast en cv-kast.
- Een kort gesprek met bewoner of makelaar helpt om de bouwgeschiedenis en eerdere ingrepen toe te lichten.
- Reken op een inspectieduur van circa 1,5 tot 3 uur, afhankelijk van het object.
- U bent van harte welkom om aanwezig te zijn; op het einde lopen wij de bevindingen samen door.

Contact

Telefoon 085-115 51 90 (werkdagen 09:00–17:30) · e-mail info@constructeursdienst.nl · Binckhorstlaan 36, 2516 BE Den Haag · www.constructeursdienst.nl

English — Terms & Conditions and Inspection Information

You receive this document for reference before the assignment. By scheduling an assignment with Constructeursdienst (onderdeel van Bouwkundige Keuringsdienst B.V.) you agree to the terms set out here. This English section is a translation for your convenience; in case of any difference, the Dutch text prevails.

At a glance

Visual, non-destructive inspection · report within a few working days · on-site explanation · payment in advance · personal, attentive contact.

About us

Constructeursdienst is an independent firm for structural engineering, building inspections and advice, for private and business clients. We work to the usual industry standards (including NEN 2767, NEN 1010, NEN 1078, the Eurocode and the Dutch Building Decree/BBL) and deliver thorough, honest and readable reports. We agree the most suitable type of assessment with you in advance.

Our services

- **Pre-purchase inspection** — condition survey before purchase, per element, with a rating and indicative repair costs.
- **Completion inspection** — checking new-build or completed works against specification and regulations, with a snagging list.
- **Baseline survey (0-meting)** — baseline/pre-condition survey at the start of works or next to an excavation, recording the existing state (incl. crack monitoring) to evidence later damage.
- **Facade / element inspection** — targeted inspection of one problem or element (cracks, leaks, vibration/noise, balcony, roof or chimney), with likely cause and next steps.
- **Defect, damage & cause report** — factual record of damage and its cause, with repair advice and an indicative estimate.
- **Dispute / second-opinion report** — independent assessment of executed work or of a third-party report, with a substantiated conclusion.
- **Apportionment report (VvE)** — assessment and split of building parts and costs into communal (VvE) and private.
- **MJOP / MJOB** — multi-year maintenance plan and budget (typically 25 years), in text and spreadsheet form.
- **Structural calculation** — verifiable Eurocode calculations (wall openings, beams and lintels, load/floor calculations), with detail drawings where needed.
- **Remote report / desk assessment** — structural calculation or assessment carried out fully remotely, based on photos, measurements and drawings you supply — no site visit, same verifiable quality.

Remote reports

Much of our calculation and assessment work can be done fully remotely, based on photos, measurements, drawings and other documents you supply digitally. You are responsible for the accuracy and completeness of the supplied material; our work is based on it, and discrepancies between the supplied material and the actual situation are at the client's risk. The report explicitly states that it was prepared remotely on the basis of supplied information. If the material proves insufficient, we may request additional material or advise a site visit (at an additional, pre-agreed fee). Delivery is digital (PDF).

Our method

Our inspections are visual and non-destructive: we do not demolish, cut open walls, remove tiles, lift floors or open ceilings. Assessment is from the floor, from within the room and — where safe and reasonably possible — through

accessible openings such as a crawl-space hatch, meter cupboard or roof window. Parts that are not visible or not accessible are expressly noted as a limitation in the report. Advisory and calculation work has its own scope, agreed in advance.

Important

The report is not a guarantee that no defects exist. BKD is not liable for defects that were not visually detectable at the time of inspection, for hidden defects, for damage arising after the inspection date, or for the consequences of decisions the client makes on the basis of the report. Where a specific problem is suspected (e.g. foundation, asbestos or an installation defect), we always advise further specialist investigation. Our liability is limited to the amount paid out by our professional-indemnity insurer in the case concerned, plus the excess; if no payment is made, liability is limited to the invoice amount. Claims lapse six months after the report date, unless a longer statutory period applies.

Payment & practical matters

Constructeursdienst works on a payment-in-advance basis. After scheduling, you receive the invoice by e-mail; the assignment is definitively scheduled and carried out once full payment has been received. If you cancel up to one week (7 days) before the agreed date, the full amount is refunded; within one week of the date, or in the event of a no-show, 50% is retained to cover the reservation and travel time and the remainder is refunded. **Bank:**
Bouwkundige Keuringsdienst B.V. · IBAN NL48 INGB 0117 8011 94 · BIC INGBNL2A · CoC 42183529 · VAT NL870082115B01.

Cancellation: free of charge up to one week (7 days) before the appointment; within one week of the date, or in the event of a no-show, we charge 50% of the agreed fee. Please ensure the property is accessible, including — where possible — the crawl space, attic, meter cupboard and boiler cupboard. Allow roughly 1.5 to 3 hours for an inspection; you are very welcome to attend, and we walk through the findings together at the end. Contact: +31 (0)85-115 51 90 (weekdays 09:00–17:30) · info@constructeursdienst.nl · Binckhorstlaan 36, 2516 BE The Hague · www.constructeursdienst.nl

Wij kijken uit naar de samenwerking.

We look forward to working with you.

Tot ziens op de inspectiedag.

— Het team van Constructeursdienst