



ALGEMENE BOUWKUNDIGE KEURING

volgnummer 2312 ZC 24A (13699)



foto van het gekeurde object

Adres : Paul Krugerstraat 24A
Postcode : 2312 ZC
Plaats : LEIDEN



**Vakkundig
gekeurd**

Vastgoedpro keurmerk
Bouwkundig keurders




branche organisatie
bouwkundige inspectiebureaus

(rapportformat: ZILVER-pakket)

Schippers Bouwconsult B.V. - Postbus 47 908, 2504 CE Den Haag
T 0800-310 3100 (gratis), **F** 070-396 7535, **E** info@schippers-bouwconsult.nl, **I** www.schippers-bouwconsult.nl
IBAN NL38ABNA0592252000, **BIC** ABNANL2A, **KvK** 27279635, **BTW** NL 8148.24.985.B01

Op alle door Schippers Bouwconsult B.V. verrichte werkzaamheden zijn de Algemene Leveringsvoorwaarden DNR 2011 (rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur) van toepassing.

BOUWKUNDIG RAPPORT ALGEMENE BOUWKUNDIGE KEURING

AMINISTRATIEVE GEGEVENS	volgnummer: 2312 ZC 24A (13699)
AANVRAGER	KEURINGINSTANTIE
Naam : ██████████ adres : ██████████ postcode/plaats : ██████████	bedrijf : Schippers Bouwconsult BV adres : Postbus 47 908 postcode/plaats : 2504 CE 'S-GRAVENHAGE naam inspecteur : Dhr. ing. J.C.C. Schippers nummer Kamer van Koophandel : 27279635 ingeschreven als : Bouwkundig Adviesbureau
WONING	VERANTWOORDING
adres : Paul Krugerstraat 24A postcode/plaats : 2312 ZC LEIDEN woningtype : <input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> eengezinswoning anders : --- bouwjaar (indicatie) : 1929 (conform BAG) rapportage t.b.v. : <input type="checkbox"/> N.H.G. <input checked="" type="checkbox"/> inzicht staat van onderhoud	Datum inspectie : 08 september 2023 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:  Dhr. ing. J.C.C. Schippers (handtekening verantwoordelijk controleur rapportage)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)	Direct noodzakelijke kosten	op termijn noodzakelijke kosten	totale kosten
totaal algemeen	€ 2.250,=	€ 5.000,=	€ 7.250,=
totaal kelder	€ -----	€ -----	€ -----
totaal begane grond	€ -----	€ -----	€ -----
totaal verdiepingen	€ -----	€ 3.500,=	€ 3.500,=
totaal zolder	€ -----	€ -----	€ -----
TOTAAL WONING	€ 2.250,=	€ 8.500,=	€ 10.750,=

ADVIES	verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan:	€ 3.500,=**
---------------	--	--------------------

Kassaldo V.v.E. *	N.V.T.	i.v.m. de wetswijziging in het appartementsrecht bestaat er sinds 01-05-2005 een reservefondsplicht
-------------------	--------	---

* = volgens opgave verkoper, wel / niet door Schippers Bouwconsult BV gecontroleerd

** = volgens globale kostenramingen Schippers Bouwconsult BV, dit kan naar keuze koper duurder of goedkoper

Opmerkingen:

In de keuring is betrokken:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -woning op de 1^e en 2^e verdieping, plaatselijk bekend Paul Krugerstraat 24A te Leiden kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie L complexnummer 1840-A appartementsindex 4, uitmakende het tweehonderdenvijfentachtig /zevenhonderdzeventigste (285/770^e aandeel, in deze rapportage weergegeven als 37,01% afgerond naar 37%) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit 2 dubbele woonhuizen met winkels en erven, staande en gelegen aan de Paul Krugerstraat 22/22A en 24/24A te Leiden, ten tijde van splitsing kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie L nummernummers 748 en 747

Het appartementsrecht maakt rechtens deel uit van de "Vereniging van Eigenaars Paul Krugerstraat 22 en 24 te Leiden" welke is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder handelsregisternummer 51221632. De Vereniging van Eigenaren is NIET actief.

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

(rapportformat: ZILVER-pakket)

ALGEMENE GEGEVENS :

Object : Paul Krugerstraat 24A te Leiden

Aanwezig bij keuring : verkoper

Weersomstandigheden tijdens keuring : droog, 25 graden Celsius

Woning : bewoond leeg verhuurd ihkv crisiswet

Bouwstijl : laagbouw hoogbouw

Bouwaard ***** : stapelbouw gietbouw montagebouw

Fundering ***** : op stael **** paalfundering onbekend

Aanschrijving Art. 14 t/m 20 Woningwet : n.v.t. van toepassing in voorbereiding

Elektra / water aangesloten *** : ja nee deels (water / gas / elektra afgesloten)***

Vereniging van Eigenaren (V.v.E) : actief niet actief onbekend n.v.t.

V.v.E. kassaldo * : n.v.t.

Eigen bijdrage V.v.E. : per maand per kwartaal per jaar n.v.t.

Bijdrage * : n.v.t.

Aandeel in V.v.E : splitsingsakte (285/770^e aandeel) onbekend n.v.t.

Bouwkundige staat uitwendig : matig redelijk goed zeer goed

Bouwkundige staat inwendig : matig redelijk goed zeer goed

***= zie opmerkingen in rapportage

Toelichting:

Code : verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen

Locatie : de plaats waar de voorziening wordt getroffen

Actie : S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = nieuw aanbrengen; O = overige

k.v(%) : kostenverdeling bij gestapelde bouwen; k.v geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning, wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur

direct noodzakelijke kosten : kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade

* = volgens opgave verkoper, wel / niet door Schippers Bouwconsult BV gecontroleerd

** = volgens globale kostenramingen Schippers Bouwconsult BV, dit kan naar keuze koper duurder of goedkoper

*** = er hebben tijdens de keuring dientengevolge geen constatering met betrekking tot bedoelde installaties plaatsgevonden

****= "op stael" is een vakterm, en betekend: op vaste grondslag, of te wel: op zand gefundeerd met een getrappt gemetselde fundering of betonplaat (eventueel met balkopstorting)

*****= vastgesteld op basis van een professionele aanname

VvE's vanaf 2017 verplicht tot sparen

Ondanks het feit dat een VvE reeds sinds 2008 de wettelijke verplichting heeft tot het aanhouden van een reservefonds voor groot onderhoud (art. 5:126 BW), is uit onderzoek gebleken dat ondanks deze verplichting een derde van de VvE's niet over een reservefonds beschikken of dat het saldo van het reservefonds onvoldoende is voor het dekken van kosten voor mogelijk groter onderhoud.

Aangezien de wettelijke verplichting per 2008 onvoldoende uitwerking heeft, zal de wetgeving aangaande het reservefonds per 1 januari 2017 aangescherpt worden.

Per 1 januari 2017 is bepaald dat:

1. Een VvE per jaar gehouden is het reservefonds te laten groeien met een bedrag gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het object.

Of

2. Een reservefonds in stand te houden / te laten groeien op basis van de werkelijk inschatte kosten voor groot onderhoud op basis van een Meer Jaren Onderhoudsplan

indien van bovenstaande wordt afgeweken, moet er een MJOP aanwezig te zijn met een duidelijke begroting en een financieel plan met betrekking tot de maandelijkse bijdragen VvE.

Voor VvE's die niet per 1 januari 2017 niet kunnen voldoen aan de gestelde eis onder (1) is er een wettelijke overgangperiode van 3 jaar vastgesteld waarna de eerste 0,5% in kas aanwezig moet zijn.

LET OP!

VvE's worden gecontroleerd op het voldoen aan de wettelijke verplichtingen dit zal plaatsvinden voor de notariële overdracht van een appartementsrecht en geschiedt door de notaris. Indien een VvE niet voldoet aan de wettelijke verplichtingen dan kan de transactie niet plaatsvinden.

Toelichting bij het Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 5 en 6 van het rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc..

Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan dan wel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW;
 - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Programma van eisen en aanbevelingen

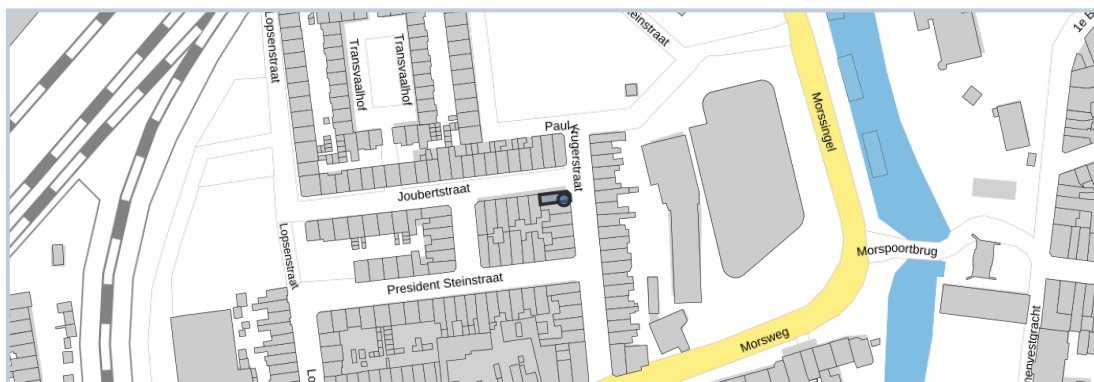
Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatie - openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK / GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel - en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte singels opnieuw bevestigen of de dakbedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken -, bitumineuze -, mastiek - of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel -, voeg -, en stukwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + § 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE / ZWAM Bestrijding van ongedierte / zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	§ 2.12 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK / GEVELS	§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel - en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig de bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen / dakkapellen wind - en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang - en sluitbaar maken van de te openen delen. Lood - en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden – eenmaal met corrosiewerende verf – en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE / VOCHT Bij inpandigke keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2



Paul Krugerstraat 24A, 2312ZC Leiden



Samenvatting

Adres

Paul Krugerstraat 24A, Leiden
2312ZC Leiden

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar

1929

Status

Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte

73 m²

Gemeente

Leiden

Uitgebreid overzicht

Pand**Identificatienummer**

0546100000015228

Oorspronkelijk bouwjaar

1929

Status

Pand in gebruik

Verblijfsobject**Identificatienummer**

0546010000017284

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

73 m²

Status

Verblijfsobject in gebruik

UITTREKSEL KADASTRALE KAART

kadastralekaart.nl Gratis online kadasterkaart en gegevens



paul krugerstraat 24a

Adres: Paul Krugerstraat 24A

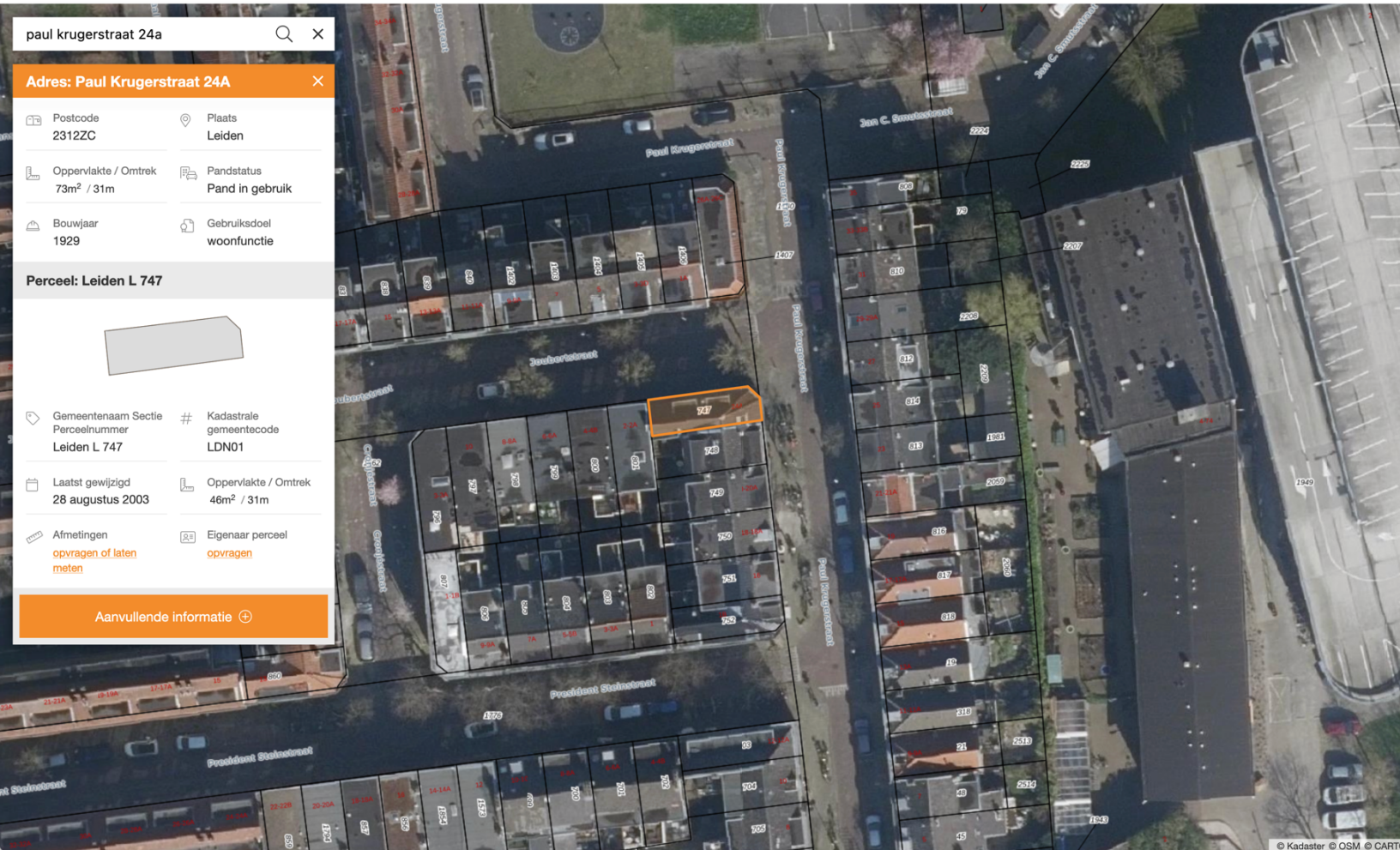
Postcode 2312ZC	Plaats Leiden
Oppervlakte / Omtrek 73m ² / 31m	Pandstatus Pand in gebruik
Bouwjaar 1929	Gebruiksdoel woonfunctie

Perceel: Leiden L 747



Gemeentenaam Sectie Leiden L 747	# Kadastrale gemeentecode LDN01
Laatst gewijzigd 28 augustus 2003	Oppervlakte / Omtrek 46m ² / 31m
Afmetingen opvragen of laten meten	Eigenaar perceel opvragen

Aanvullende informatie



Paul Krugerstraat 24a te Leiden

kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie L complexnummer 1840-A appartementsindex 4

(rapportformat: ZILVER-pakket)

KEURINGRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie	Actie	k.v. (%)	Direct noodzak. Kosten	Op termijn noodzak. Kosten
A.0	Fundering	Geen indicaties die nader onderzoek noodzakelijk maken. Het object is vermoedelijk gefundeerd op een gemetselde fundering op de ondiepe bodem. (in vaktermen: op staal, hetgeen betekend "op voldoende draagkrachtige grond") Tijdens de inspectie zijn er aanwijzingen van zetting / zakking opgevallen. Het is onbekend of het object stabiel is. Dit dient door middel van monitoring te worden beoordeeld. Of er funderingsherstel noodzakelijk is valt pas daarna te beoordelen. Let op! Deze inspectie bestaat uit een visuele inspectie en omvat pertinent geen uitgebreide funderingsinspectie.**	O	37	Stelpost € 1.500,= (monitoring)	P.M. (herstel)
A.1	Kruipruimte	De kruipruimte is op het moment van inspectie niet bereikbaar en dientengevolge is deze niet geïnspecteerd***				
A.2	Portiek/Galerij	Geen op- / aanmerkingen				
A.3	Dak	De dakconstructie is niet beperkt visueel geïnspecteerd***. De dakconstructie is grotendeels door aftimmeringen aan het oog onttrokken. Voor zover waarneembaar geen op- / aanmerkingen.				
A.3.1	Dakbedekking	De dakbedekking is beperkt visueel geïnspecteerd*** (vanuit dakramen) De dakbedekking bestaat uit keramische pannen welke vermoedelijk uit het stichtingsjaar van het object dateren. Voor zover visueel waarneembaar vanaf straatniveau geen op- / aanmerkingen De pannenbekleding is verouderd en verweerd en op termijn aan vervanging toe (3 – 5 jaar). ADVIES: in combinatie dak nisoleren en waterkerende folie aanbrengen.	V	37		Stelpost € 5.000,=
A.3.3	Schoorstenen	Het voegwerk van de schoorstenen is verzand en op posities uitgespoeld, de loodslabben zijn verouderd en verweerd.	V	37	Stelpost € 750,=	
A.4	Brandveiligheid	Geen op- / aanmerkingen				
A.5	Ongedierte / Zwam	Er zijn tijdens de inspectie indicaties aangetroffen van ongedierteoverlast (houtworm, en (voormalig) wespennest zie A.1)				
A.6	Diversen	Geen op- / aanmerkingen				
	TOTAAL ALGEMEEN				€ 2.250,=	€ 5.000,=

*** = Schippers Bouwconsult BV accepteert geen aansprakelijkheid in geval van niet of deels geïnspecteerde ruimten en / of bouwdelen, Schippers Bouwconsult BV gaat in soortgelijke gevallen uit van een aanname welke de "slechtst mogelijke situatie" benaderd, in werkelijkheid kan de situatie hier vanaf wijken en behoeven de in de raming opgenomen kosten niet altijd werkelijkheid te worden.

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG (1 ^e verdieping)						
Code	Element	Locatie	Actie	k.v. (%)	Direct noodzak. Kosten	Op termijn noodzak. Kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Niet van toepassing				
B.1.2	Metselwerk gevels	Het voegwerk is verouderd verweerd en op meerdere posities uitgespoeld, er zijn scheuren in de gevels aangetroffen welke relatie hebben met zetting / zakking ADVIES: vooruitlopend op voegwerk en scheurherstel funderingsmonitoring en eventueel aanpak	H	37		Stelpost € 3.500,=
B.1.3	Metalen Constr. Delen	Geen op- / aanmerkingen				
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren (buiten)	voorgevel: houten kozijnen, dubbel glas zijgevel: houten kozijnen, dubbel glas De gevelkozijnen behoren tot de algemene delen en dientengevolge zijn kosten voor onderhoud, instandhouding en vervanging voor de VvE. - De draaiende delen functioneren naar behoren, periodiek onderhoud (nastellen / smeren) geadviseerd				
B.2.2	Schilderwerk (buiten)	Het schilderwerk verkeert in redelijke conditie. De gevelkozijnen behoren tot de algemene delen en dientengevolge zijn kosten voor onderhoud, instandhouding en vervanging voor de VvE. Wij adviseren het schilderwerk in 2024/2025 geheel te vervangen.				
B.3	Vloeren, houten constr. delen	Geen op- / aanmerkingen				
B.4	Sanitair	Geen op- / aanmerkingen				
B.5	Ventilatie/vocht	Geen op- / aanmerkingen				
B.6	Diversen	Geen op- / aanmerkingen				
	TOTAAL BOUWLAAG					€ 3.500,=

*** = Schippers Bouwconsult BV accepteert geen aansprakelijkheid in geval van niet of deels geïnspecteerde ruimten en / of bouwdelen, Schippers Bouwconsult BV gaat in soortgelijke gevallen uit van een aanname welke de "slechtst mogelijke situatie" benaderd, in werkelijkheid kan de situatie hier vanaf wijken en behoeven de in de raming opgenomen kosten niet altijd werkelijkheid te worden.

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
Code	Element	Locatie	Actie	k.v. (%)	(zolder)	
					Direct noodzak. Kosten	Op termijn noodzak. Kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Niet van toepassing				
B.1.2	Metselwerk gevels	Geen op- / aanmerkingen				
B.1.3	Metalen Constr. Delen	Geen op- / aanmerkingen				
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren (buiten)	voorgevel: dakkapel, houten kozijnen, dubbel glas zijgevels: dakkapel, houten kozijnen, dubbel glas De gevelkozijnen behoren tot de algemene delen en dientengevolge zijn kosten voor onderhoud, instandhouding en vervanging voor de VvE. - De draaiende delen functioneren naar behoren, periodiek onderhoud (nastellen / smeren) geadviseerd				
B.2.2	Schilderwerk (buiten)	Het schilderwerk verkeert in redelijke conditie. De gevelkozijnen behoren tot de algemene delen en dientengevolge zijn kosten voor onderhoud, instandhouding en vervanging voor de VvE. Wij adviseren het schilderwerk in 2024/2025 geheel te vervangen.				
B.3	Vloeren, houten constr. delen	Geen op- / aanmerkingen				
B.4	Sanitair	Geen op- / aanmerkingen				
B.5	Ventilatie/vocht	Geen op- / aanmerkingen				
B.6	Diversen	Geen op- / aanmerkingen				
	TOTAAL BOUWLAAG					

*** = Schippers Bouwconsult BV accepteert geen aansprakelijkheid in geval van niet of deels geïnspecteerde ruimten en / of bouwdelen, Schippers Bouwconsult BV gaat in soortgelijke gevallen uit van een aanname welke de "slechtst mogelijke situatie" benadert, in werkelijkheid kan de situatie hier vanaf wijken en behoeven de in de raming opgenomen kosten niet altijd werkelijkheid te worden.

VERBETERPLAN

Algemene keuring sanitaire ruimten

	Keuken	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Keukenblok	Geen op- / aanmerkingen		
Aanrechtblad	Geen op- / aanmerkingen		
Wandafwerking	wandafwerking aanwezig		
Vloerafwerking	vloerafwerking aanwezig		
Kranen / kitwerk	Niet aanwezig		
Aan- / afvoer kanalen	Riolering en waterleidingen (voor zover waarneembaar) geen op- / aanmerkingen. Afvoer lucht via natuurlijke ventilatie, warm water via geiser		
Diversen	Geen op- / aanmerkingen		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen op- / aanmerkingen		

	Toiletruimte	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Toiletput	Geen op- / aanmerkingen		
Fontein	Geen fontein aangetroffen		
Wandafwerking	wandafwerking aanwezig		
Vloerafwerking	vloerafwerking aanwezig		
Kranen / kitwerk	Geen op- / aanmerkingen		
Aan- / afvoer kanalen	Riolering en waterleidingen (voor zover waarneembaar) geen op- / aanmerkingen. natuurlijke ventilatie aangetroffen		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen op- / aanmerkingen		

	Badruimte	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Toiletput	Geen toiletput aanwezig		
Ligbad	Geen ligbad aanwezig		
Douche	douche aanwezig		
Wastafel	wastafel aanwezig		
Wandafwerking	wandtegelwerk aanwezig		
Vloerafwerking	vloertegelwerk aanwezig		
Kranen / kitwerk	Geen op- / aanmerkingen		
Aan- / afvoer kanalen	Riolering en waterleidingen (voor zover waarneembaar) geen op- / aanmerkingen. natuurlijke ventilatie aangetroffen. Warm water via geiser		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen op- / aanmerkingen		

Schippers Bouwconsult BV houdt in haar rapportage geen rekening met verbouwingsplannen van aspirant koper / eigenaar, er wordt een opname gedaan van de huidige staat welke in het rapport wordt opgenomen. Ontwerp, advisering en ondersteuning bij verbouwingsplannen kunnen door Schippers Bouwconsult BV worden verzorgd onder een separate opdrachtverstrekking.

Schippers Bouwconsult BV accepteert gelet de aard van de uitgevoerde bouwtechnische keuring alsmede het beoogde doel hiervan geen aansprakelijkheid met betrekking tot niet geconstateerde loszittende voegen en / of tegelvlakken c.q. door (haar)scheuren aangetaste tegelvlakken in wanden en / of vloeren. Indien gewenst kan aspirant koper aanvullend opdracht verstrekken ten behoeve van een 100 % inspectie waarbij diverse zaken nauwkeuriger worden onderzocht.

Tijdens de opname worden keukenblok en sanitair optisch onderzocht op ernstige tekortkomingen. Schippers Bouwconsult BV accepteert gelet de aard van de uitgevoerde bouwtechnische keuring alsmede het beoogde doel geen aansprakelijkheid met betrekking tot tijdens de opname niet waargenomen gebreken. Indien gewenst kan aspirant koper aanvullend opdracht verstrekken ten behoeve van een 100 % inspectie waarbij diverse zaken nauwkeuriger worden onderzocht.

Algemene keuring inrichting en aankleding

	Plafonds	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Stucwerk	Voor zover waarneembaar verkeert het stucwerk in redelijke conditie. Opmerking: Let op ! Er kunnen bij werkzaamheden stuclagen loskomen. Schippers Bouwconsult BV heeft geen volledig onderzoek naar staat en kwaliteit van de stuclagen verricht en aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheden mbt gebreken aan stuclagen.		
Gipsplaten	Niet van toepassing.		
Kunststof	geen verlaagde plafonds bestaande uit PVC-schroten aangetroffen. PVC schroten zijn zeer brandgevaarlijk, produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zeer smeltgevaarlijk hetgeen brandwonden produceert, advies: verwijderen en vervangen door gipskartonplaat		
Lamellen	geen verlaagde plafonds bestaande uit aluminium lamellen aangetroffen. Geen op- / aanmerkingen.		
Hout	geen houten plafonds aanwezig. Hout levert een bijdragen bij brandvoortplanting. Advies: verwijderen en vervangen door gipskartonplaat		
Tempextegels	Er zijn geen plafdafwerkingen bestaande uit Tempex (Polystyreen) tegels aangetroffen. Tempex tegels zijn zeer brandgevaarlijk, produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zeer smeltgevaarlijk hetgeen brandwonden produceert, advies: verwijderen en vervangen door gipskartonplaat		
Spaanplaat	geen plafonds bestaande uit spaanplaat aangetroffen. Spaanplaat kan fenolformaldehyde gassen uitstoten en levert dientengevolge een gezondheidsrisico op, er wordt geadviseerd de plafonds bestaande uit spaanplaat te verwijderen en vervangen door gipskartonplaat		
Overigen	Niet van toepassing		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen brandgevaarlijke plafonds aangetroffen		
	Wandafwerkingen	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Stucwerk	Voor zover waarneembaar verkeert het stucwerk in goede conditie. Opmerking: Let op ! De bestaande stuclagen dateren gedeeltelijk uit het bouwjaar van het perceel en kunnen zijn onthecht, er kunnen bij werkzaamheden stuclagen loskomen. Schippers Bouwconsult BV heeft geen volledig onderzoek naar staat en kwaliteit van de stuclagen verricht en aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheden mbt gebreken aan stuclagen.		
Hout	geen houten wandafwerkingen aangetroffen. Houten wandafwerkingen dragen bij bij brandvoortplanting. Advies: verwijderen		
Kunststof	Geen wandafwerkingen bestaande uit PVC schroten aangetroffen. PVC schroten zijn zeer brandgevaarlijk, produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zeer smeltgevaarlijk hetgeen brandwonden produceert, advies: verwijderen en wandafwerking aanhelen		
Diversen	Geen op- / aanmerkingen		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen brandgevaarlijke wandafwerkingen aangetroffen		

Schippers Bouwconsult BV accepteert gelet de aard van de uitgevoerde bouwtechnische keuring alsmede het beoogde doel hiervan geen aansprakelijkheid met betrekking tot niet geconstateerde gebreken aan vloerafwerkingen, stuclagen, wandafwerkingen, voorzetwanden, plafondconstructies en dergelijke. Indien gewenst kan aspirant koper aanvullend opdracht verstrekken ten behoeve van een 100 % inspectie waarbij diverse zaken nauwkeuriger worden onderzocht.

Asbestverdachte materialen

	Locaties van asbestverdachte materialen	Kosten verwijdering op aanvraag	Advies woning Verbetering
Vloerbedekking	Gelet het bouwjaar van de woning is het aannemelijk dat er asbesthoudende vloerbedekkingen kunnen zijn toegepast. Er zijn geen indicaties dat er nog asbesthoudende vloerafwerkingen in het appartement aanwezig zijn.		
Verbrandings Toestellen	Er zijn geen asbestverdachte verbrandingstoestellen in het appartementsrecht aangetroffen		
Plafonds	geen asbesthoudende materialen in de woning aangetroffen		
Kanalen / Leidingen	De woning dateert uit een bouwjaar waarin regulier geen asbesthoudende materialen werden toegepast. Asbest is met name tussen 1950 en 1992 veelvuldig toegepast. Het is niet uit te sluiten dat er in schachten of op andere posities tijdens reparaties / verbouwingen in de jaren dat asbest regulier werd toegepast toch asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de woning.		
Overigen	Niet van toepassing		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen asbestverdachte materialen aangetroffen***		

*** = Schippers Bouwconsult BV accepteert geen aansprakelijkheid in geval van niet of deels geïnspecteerde ruimten en / of bouwdelen, Schippers Bouwconsult BV gaat in soortgelijke gevallen uit van een aanname welke de "slechtst mogelijke situatie" benaderd, in werkelijkheid kan de situatie hier vanaf wijken en behoeven de in de raming opgenomen kosten niet altijd werkelijkheid te worden.

Er dienen laboratoriumtests gedaan te worden om met zekerheid uitsluitsel te geven van asbesthoudendheid van verdachte materialen.

Tijdens de opname wordt een zgn. Quickscan naar asbestverdachte materialen uitgevoerd. Schippers Bouwconsult BV accepteert gelet de aard van de uitgevoerde bouwtechnische keuring alsmede het beoogde doel geen aansprakelijkheid met betrekking tot tijdens de opname niet waargenomen asbesthoudende / asbestverdachte materialen. Indien gewenst kan aspirant koper aanvullend opdracht verstrekken ten behoeve van een 100 % inspectie waarbij diverse zaken nauwkeuriger worden onderzocht.

Informatie omtrent asbest:

Asbest is de verzamelnaam van een aantal mineralen die zijn opgebouwd uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. Asbest is sterk, slijtvast, bestand tegen logen, zuren en hoge temperaturen, het isoleert en is bovendien goedkoop. In het verleden werd het dan ook voor een tal van toepassingen gebruikt totdat men erachter kwam dat asbest onaanvaardbare gezondheidsrisico's kan veroorzaken. Het inademen van asbestvezels kan longkanker, stoflongen (asbestose) of long- en buikvlieskanker (mesothelioom) veroorzaken. De verkoop van asbest of asbesthoudende producten is sinds 1^o juli 1993 nagenoeg verboden in Nederland. In de bouw mag het in ieder geval vanaf dat moment niet meer verwerkt worden.

Asbest werd op twee manieren toegepast: 'hechtgebonden' en 'niet-hechtgebonden of losgebonden'. Een voorbeeld van hechtgebonden asbest is asbestcementplaat. Een voorbeeld van losgebonden asbest is spuitasbest. Als de asbestvezels goed (hechtgebonden) vastzitten in het materiaal bestaat er weinig kans dat de vezels in de lucht terecht komen en schade veroorzaken. Onbeschadigde asbestcementplaten hoeven dan ook niet verwijderd worden. Eventueel kunt u de asbestcementplaat verven of afdekken met een ander materiaal. Ga nooit in asbest boren of zagen of het op een andere manier bewerken. Hierbij komen vezels vrij die ingeademd kunnen worden. Spuitasbest, dat vroeger gebruikt werd als isolatiemateriaal, moet volledig worden afgedekt of verwijderd worden.

Informatie aangaande asbestsanering:

Een particuliere eigenaar mag tot maximaal 30 m² asbest zelf weghalen, hij of zij is dan verplicht een inventarisatie vooraf te laten maken. Omdat een eigenaar altijd juridisch verantwoordelijk is voor het afvoeren, moet hij of zij een stortbewijs kunnen overleggen. Mocht bijv. een inventarisatie 40 m² asbest aangeven dan moet men deze door een erkend bedrijf laten weghalen en zorgdragen dat de stortbewijzen bij de eigenaar worden afgegeven. Het verwijderen van max. 30 m² door een particulier mag dus volgens de wet, let wel op! zonder kennis van zaken asbest verwijderen levert een besmet huis op en kan schadelijk zijn voor de gezondheid.

Algemene keuring installaties

	Gas-installatie	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Gasleiding	Beperkte inspectie i.v.m. afwerkingen en huisraad.		
Gaskranen / afsluiter(s)	De gasleiding is tijdens de inspectie niet gecontroleerd op lekkages door middel van afpersen.		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: goed		

	Water-installatie	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Afsluitkraan	Geen op- / aanmerkingen.		
Loden Leidingen	Hoofdaanvoer = PPE / koper Verdeelnet in woning = voor zover waarneembaar koper hoofdverdeelleiding = voor zover waarneembaar koper		
Overigen	Geen op- / aanmerkingen.		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: Geen op- / aanmerkingen		

	Elektrische-installatie	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Schakelmateriaal	Geen op- / aanmerkingen.		
Bedrading	Vinyldraad, geen op- / aanmerkingen		
Groepenkast	(3) groep(-en) 230V incl. (1) Aardlekschakelaar(s) (ALS) (3) groep(-en) 230V incl. (1) Aardlekschakelaar(s) (ALS) (0) groep(-en) 230V excl. Aardlekschakelaar(s) (ALS) (0) kookgroep (0) hoofdschakelaar De elektrische installatie voldoet NIET aan de NEN-EN-1010, wij achten de installatie onderbemeten en adviseren deze uit te breiden naar minimaal 8 groepen. Digitale energiemeters (slimme meters) laten aanbrengen. De elektrische installatie is door Schippers Bouwconsult BV alleen optisch gecontroleerd. Schippers Bouwconsult BV [®] geeft geen garanties of uitsluitingen met betrekking tot de technische staat en / of het functioneren van de elektrische installatie. Voor een grondige inspectie / beoordeling van de elektrische installatie verwijst Schippers Bouwconsult BV [®] u graag naar een installatietechnisch bureau.		Stelpost € 3.500,=
Centraalaarding	Aansluiting aarding niet waargenomen, geen potentiaalmeting verricht.		
Overige	Niet van toepassing		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: E-installatie voldoet NIET aan de NEN-EN-1010*		

* = er bestaat geen wet- en regelgeving die vereist dat bestaande elektrische installaties dienen te voldoen aan NEN-EN-1010, echter bij wijziging / aanpassing en / of uitbreiding van de elektrische installatie dient de elektrische installatie na afronding van de werkzaamheden wel te voldoen aan NEN-EN-1010

Controle & Advisering door elektrotechnisch installateur aan te bevelen

Algemene keuring installaties (vervolg)

	Verwarmings-installatie	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Kachels	Gaskachels aangetroffen		
Geiser	Geiser aangetroffen		
Boiler	Niet van toepassing.		
Open haard	Niet van toepassing		
CV-ketel	CV-installatie met Hoog Rendement (HR-107) CV combiketel aangetroffen Merk: REMEHA Type: AVANTA Bouwjaar: 2015 CW-klasse: 5 De CV ketel is door Schippers Bouwconsult BV optisch gecontroleerd. Schippers Bouwconsult BV geeft geen garanties of uitsluitingen met betrekking tot de technische staat, het functioneren en /of de eventuele levensduur van de CV ketel. Voor een grondige inspectie / beoordeling van de CV ketel verwijst Schippers Bouwconsult BV u graag naar een installatietechnisch bureau.		
Diversen	Niet vanm toepassing		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: geen op- / aanmerkingen		

Schippers Bouwconsult BV accepteert gelet de aard van de uitgevoerde bouwtechnische keuring alsmede het beoogde doel hiervan geen aansprakelijkheid met betrekking tot niet geconstateerde tekortkomingen aan installaties. Schippers Bouwconsult BV adviseert in alle gevallen keuring van installaties uit te laten voeren door erkend (waarborg) installateurs aangesloten bij de diverse brancheverenigingen.

	Riolering en afvoeren	Directe kosten	Advies woning Verbetering
Grondleiding	De grondleiding was niet zichtbaar tijdens de inspectie		
Standleiding	De standleiding is niet waarneembaar en dientengevolge niet beoordeelt ***		
Afvoeren	Voor zover waarneembaar geen op- / aanmerkingen.		
TOTAAL KOSTEN	ALGEMENE INDRUK: goed		

*** = Schippers Bouwconsult BV accepteert geen aansprakelijkheid in geval van niet of deels geïnspecteerde ruimten en / of bouwdelen aspirant koper kan, indien gewenst, Schippers Bouwconsult BV aanvullend opdracht verstrekken ten behoeve van een 100 % inspectie

Foto overzicht



Geveloverzicht – overzicht



Geveloverzicht – voorgevel



Geveloverzicht – rechter zijgevel

ALGEMENE LEVERINGSVOORWAARDEN

Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te 's-Gravenhage onder handelsregisternummer 27279635.

Naast deze algemene leveringsvoorwaarden is De Nieuwe Regeling 2011 (rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011) in haar meest recente verschijningsvorm, danwel meest recente herziening, onverkort van toepassing.

1 toepasselijkheid

1.1 De navolgende voorwaarden zijn van toepassing op alle door Schippers Bouwconsult BV gedane aanbiedingen en gesloten overeenkomsten.

1.2 Toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen, tenzij schriftelijk door Schippers Bouwconsult BV anders is bepaald.

2 totstandkoming

2.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald. Bij aanvaarding van een vrijblijvend aanbod door opdrachtgever, heeft Schippers Bouwconsult BV het recht het aanbod binnen twee werkdagen na ontvangst van aanvaarding te herroepen.

2.2 Een opdracht is tot stand gekomen, indien Schippers Bouwconsult BV hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of een schriftelijk aanbod daartoe van Schippers Bouwconsult BV door opdrachtgever schriftelijk is aanvaard of hetgeen is overeengekomen op een andere wijze door partijen schriftelijk is bevestigd. Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de opdracht met andere middelen te bewijzen.

3 wijzigingen

3.1 Wijziging van de opdracht, daaronder begrepen uitbreiding of inkrimping van reeds opgedragen advieswerkzaamheden, komt tot stand, zodra Schippers Bouwconsult BV deze wijziging schriftelijk heeft bevestigd. Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen de in de opdracht aangebrachte wijziging met andere middelen te bewijzen.

4 inhoud overeenkomst

4.1 Schippers Bouwconsult BV heeft als doel de verkopers, kopers of andere belanghebbende door middel van een bouwkundige rapportage inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een te onderzoeken pand.

4.2 Het hiervoor in lid 4.1 bedoelde onderzoek door Schippers Bouwconsult BV vindt plaats door middel van visuele inspectie van het te onderzoeken pand. In het onderzoek door Schippers Bouwconsult BV worden betrokken alleen bereikbare en zichtbare gedeelten van het pand. Afwerkingen en dergelijke worden door Schippers Bouwconsult BV ten behoeve van haar onderzoek niet verwijderd of los gemaakt en evenmin worden niet-bereikbare gedeelten van het pand toegankelijk gemaakt. Ook worden geen metingen verricht.

4.3 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, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Schippers Bouwconsult BV zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Schippers Bouwconsult BV geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

5 uitvoering

5.1 Schippers Bouwconsult BV zal de haar opgedragen werkzaamheden met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen naar beste weten en kunnen verrichten.

5.2 Ten behoeve van de keuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik 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 Schippers Bouwconsult BV. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

5.3 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door Schippers Bouwconsult BV, 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 Schippers Bouwconsult BV.

5.4 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.

5.5 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.

5.6 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 Schippers Bouwconsult BV, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

5.7 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijken en/of vertragen, dat uitsluitend ter beoordeling van/door Schippers Bouwconsult BV, behoudt Schippers Bouwconsult BV zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

5.8 Indien een inspectie, wegens onder artikel 5.7 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 Schippers Bouwconsult BV worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.

5.9 Opdrachtgever is gehouden Schippers Bouwconsult BV tijdig en op de juiste wijze de in verband met de verleende opdracht noodzakelijk c.q. gewenste informatie en bescheiden te verschaffen.

5.10 Opdrachtgever dient zicht te onthouden van handelingen (nalatigheid daaronder begrepen) die het Schippers Bouwconsult BV onmogelijk maken of belemmeren de haar verleende opdracht naar behoren uit te voeren.

5.11 Schippers Bouwconsult BV kan bij uitvoering van haar opdracht gebruik maken van derden.

6 keuringsrapport

6.1 Het keuringsrapport van Schippers Bouwconsult BV geeft een algemeen en eerste inzicht in de onderhoudstoestand van het gekeurde pand en van eventueel bestaande gebreken. Het keuringsrapport van Schippers Bouwconsult BV is een momentopname. Ook bij gelijkblijvende omstandigheden heeft het rapport een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Daarna, of zoveel eerder als noodzakelijk blijkt, dient een nieuw dan wel geactualiseerd rapport te worden opgemaakt. De daaraan verbonden kosten zullen door Schippers Bouwconsult BV aan opdrachtgever in rekening worden gebracht. Eventuele in het keuringsrapport opgenomen adviezen met betrekking tot herstel en/of verbetering van het pand of onderdelen daarvan, zijn geen werkschrijving op grond waarvan het werk kan worden uitgevoerd. Eventuele in het keuringsrapport genoemde bedragen in verband met herstelwerkzaamheden, zijn slechts een raming van te verwachten kosten. De kostenramingen worden globaal opgesteld aan de hand van ervaringscijfers, de werkelijke kosten kunnen hier van afwijken (door o.a. de marktwerking) er kunnen dan ook geen rechten aan de kostenramingen van Schippers Bouwconsult BV worden ontleent.

6.2 Schippers Bouwconsult BV behoudt zich haar intellectuele eigendomsrechten op haar keuringsrapport uitdrukkelijk voor. Het keuringsrapport en ook onderdelen daarvan mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Schippers Bouwconsult BV aan derden ter beschikking worden gesteld.

7 leveringstermijnen

7.1 Alle door Schippers Bouwconsult BV genoemde (leverings-)termijnen zijn naar beste weten vastgesteld op grond van de gegevens die bij het aangaan van de overeenkomst aan Schippers Bouwconsult BV bekend waren en zij zullen zoveel mogelijk in acht worden genomen. De enkele overschrijding van een genoemde (leverings-)termijn brengt Schippers Bouwconsult BV niet in verzuim.

7.2 Schippers Bouwconsult BV is niet gebonden aan (leverings-)termijnen die niet meer gehaald kunnen worden vanwege buiten haar macht gelegen omstandigheden na het aangaan van de overeenkomst. Indien overschrijding van enige termijn dreigt, zullen Schippers Bouwconsult BV en opdrachtgever zo spoedig mogelijk in overleg treden.

8 overmacht

8.1 Tijdens overmacht worden de overeengekomen verplichtingen van Schippers Bouwconsult BV opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen voor Schippers Bouwconsult BV niet mogelijk is langer duurt dan drie maanden, zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat er verplichting tot schadevergoeding bestaat.

8.2 Indien Schippers Bouwconsult BV bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan of slechts gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, is zij gerechtigd het reeds geleverde c.q. het leverbare deel afzonderlijk te factureren en is opdrachtgever gehouden deze factuur te voldoende als betrof het een afzonderlijk contract.

8.3 Onder overmacht wordt verstaan omstandigheden die de nakoming van de verbintenis verhinderen en die redelijkerwijs niet aan Schippers Bouwconsult BV kunnen worden toegerekend. 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, natuurrampen, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, ziekte van overvangbaar gebleken opdrachtnemers en een algemeen gebrek aan voor het tot stand brengen van de overeengekomen prestatie benodigde zaken of diensten.

9 aansprakelijkheid

9.1 De resultaten van toepassing en gebruik van de door Schippers Bouwconsult BV verrichte studies en verstrekte adviezen zijn afhankelijk van velerlei factoren, die buiten de invloed van Schippers Bouwconsult BV vallen. Ofschoon de opdracht door Schippers Bouwconsult BV naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap wordt uitgevoerd, kan Schippers Bouwconsult BV derhalve geen garanties geven met betrekking tot de resultaten van de door haar verrichte studies en verstrekte adviezen.

9.2 Indien bij opdrachtgever klachten bestaan omtrent de uitvoering van de verleende opdracht dienen deze onverwijld, doch beslist niet later dan dertig dagen na de uitvoering van de opdracht schriftelijk aan Schippers Bouwconsult BV kenbaar gemaakt te worden. Klachten omtrent facturen dienen eveneens onverwijld, doch beslist niet later dan dertig dagen na de datum van verzending van facturen schriftelijk aan Schippers Bouwconsult BV kenbaar gemaakt te worden. Klachten anders dan hiervoor aangegeven doen iedere aansprakelijkheid van Schippers Bouwconsult BV vervallen.

9.3 Opdrachtgever is niet gerechtigd de nakoming van zijn verplichting op grond van ingediende klachten voortvloeiende uit dit artikel op te schorten. Schuldvergelijking door opdrachtgever is nimmer toegestaan.

9.4 Schippers Bouwconsult BV is niet aansprakelijk voor schade hoe of in welke vorm ook die het gevolg is of het gevolg zou kunnen zijn van het feit dat een bepaald gebrek aan of bij het onderzochte pand niet, niet juist of niet tijdig is gesignaleerd.

9.5 Schippers Bouwconsult BV is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door Schippers Bouwconsult BV uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin Schippers Bouwconsult BV gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van Schippers Bouwconsult BV, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

9.6 Schippers Bouwconsult BV is tegenover de opdrachtgever slechts aansprakelijk voor schade tengevolge van ernstige tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht, voorzover deze vermeden hadden kunnen worden, indien de zorgvuldigheid, deskundigheid en het vakmanschap, waarop in de gegeven opdrachtsituatie gerekend mocht worden, in acht waren genomen. In geen geval zal deze aansprakelijkheid van Schippers Bouwconsult BV voor nadelige gevolgen van eventuele tekortkomingen verder strekken dan het bedrag van de aan haar voor de desbetreffende diensten verschuldigde honoraria, bij opdrachten met een langere looptijd verder beperkt tot het over de laatste zes maanden verschuldigde honorariumgedeelte.

9.7 Schippers Bouwconsult BV is slechts aansprakelijk voor door opdrachtgever en/of derden geleden schade, die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen, slechts indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door de verzekering gedane uitkering.

9.8 Schippers Bouwconsult BV heeft het recht om gevolgen van tekort schieten van een geleverde dienst uit eigen beweging kosteloos te herstellen. Bij verschillen van inzicht tussen Schippers Bouwconsult BV en opdrachtgever ten aanzien van uitvoering van het herstel, zal door partijen met de grootste spoed een oplossing gezocht worden. Ingeval dat overleg niet leidt tot een oplossing zal het geschil worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter.

9.9 Indien de verzekeraar om enige reden niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag gelijk aan het honorarium hetgeen door Schippers Bouwconsult BV voor de verrichte werkzaamheden in rekening is gebracht met een maximum van € 500,- inclusief BTW. (zie ook 9.5)

9.10 Schippers Bouwconsult BV is niet aansprakelijk voor schade wegens overschrijding van een overeengekomen (leverings-)termijn, als gevolg van gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever of van door opdrachtgever ingeschakelde derden.

9.11 Schippers Bouwconsult BV is niet aansprakelijk wegens schending van intellectuele of andere rechten van derden, door het gebruik van gegevens, welke haar door of vanwege opdrachtgever ter uitvoering van de opdracht zijn verstrekt. Opdrachtgever zal Schippers Bouwconsult BV terzake uitdrukkelijk vrijwaren.

9.12 Schippers Bouwconsult BV is niet aansprakelijk indien de tekortkoming het gevolg is van overmacht.

9.13 In te schakelen deskundigen voor beoordeling van mogelijke aansprakelijkheid in een geval van een geschil worden na overleg tussen Schippers Bouwconsult BV en opdrachtgever aangewezen en behoeven de goedkeuring van beide partijen. De kosten van de herinspectie voor zover van toepassing en vooraf vastgesteld, komen voor rekening van de in ongelijk te stellen partij(-en).

Uitspraak over aansprakelijkheid door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Schippers Bouwconsult BV is bindend voor het standpunt van Schippers Bouwconsult BV.

9.14 De in dit artikel opgenomen beperkingen van aansprakelijkheid gelden niet indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van Schippers Bouwconsult BV.

10 honorarium en betaling

10.1 De door Schippers Bouwconsult BV uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven.

10.2 Schippers Bouwconsult BV 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. Tussentijdse tariefaanpassingen zijn niet uitgesloten en worden door Schippers Bouwconsult BV op alle mogelijke wijzen gecommuniceerd. Geoffreerde tarieven staan vast voor een periode van 30 dagen, tijdens lopende werken kunnen tarieven niet worden bijgesteld anders dan na (schriftelijke) goedkeuring van beide contractpartijen.

10.3 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 Schippers Bouwconsult BV 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 een kilometervergoeding van € 0,55 / km exclusief BTW waarbij het aantal in rekening te brengen kilometers door Schippers Bouwconsult BV worden vastgesteld aan de hand van daadwerkelijk gemaakte extra kilometers.

10.4 Keuringopdrachten betreffende percelen gelegen buiten een straal van 5 kilometer rondom Den Haag zullen worden gefactureerd tegen het standaard tarief zoals vermeld op het opdrachtformulier verhoogd met een kilometervergoeding van € 0,35 / km exclusief BTW waarbij het aantal in rekening te brengen kilometers door Schippers Bouwconsult BV worden vastgesteld aan de hand van daadwerkelijk gemaakte kilometers minus 10 kilometer.

10.5 Annulering door de opdrachtgever:

Indien opdrachtgever de overeenkomst langer dan 24 uur voor inspectie opzegt is opdrachtgever een vergoeding van € 75,= incl. BTW verschuldigd. Het eventueel meerdere reeds betaalde zal binnen 14 dagen worden gerestitueerd.

Indien opdrachtgever de overeenkomst binnen 24 uur voor inspectie opzegt is opdrachtgever het volledige tarief voor de gekozen dienstverlening verschuldigd.

10.6 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan Schippers Bouwconsult BV niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een angeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

10.7 Bij het niet binnen de afgesproken tijd komen opdagen en/of niet aanwezig zijn van de bewoner, opdrachtgever, diens vertegenwoordiger of de verkoper ongeacht welke reden, zal Schippers Bouwconsult BV het overeengekomen inspectietarief factureren aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger.

10.8 Indien Schippers Bouwconsult BV niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.

10.9 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in de artikelen 10.6, 10.7 en 10.8 dient dit onverwijld aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. plannings wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk Schippers Bouwconsult BV worden gemeld.

10.10 Tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeen gekomen, dient de factuur te zijn voldaan binnen veertien dagen na de datum van factuur. Wanneer betalingen worden uitgesteld tot aan de passeerdatum dan dient dit binnen 10 dagen na ontvangst van de factuur schriftelijk te worden gemeld aan Schippers Bouwconsult BV, deze melding dient te bevatten de datum van overdracht en de gegevens van de notaris waarbij de overdracht zal plaatsvinden. Tevens dient deze melding een verklaring van de betreffende notaris te bevatten waaruit blijkt dat de notaris kennis heeft van de factuur van Schippers Bouwconsult BV en waarin deze verklaart de factuur tijdens het passeren te verrekenen.

10.11 Indien opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt opdrachtgever geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Opdrachtgever is dan aan Schippers Bouwconsult BV een verdragingsrente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met 3%, dit onverminderd de verplichting van opdrachtgever alle door Schippers Bouwconsult BV te maken gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten te vergoeden.

10.12 Door opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening van alle verschuldigde rente en kosten en vervolgens van opeisbare facturen, die het langst openstaan, zelfs al vermeldt opdrachtgever, dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

10.13 Mocht betaling na het verstrijken van de laatste betaaltermijn niet bij Schippers Bouwconsult BV op de rekening zijn bijgeschreven ofwel mocht de opdrachtgever niet onomstotelijk bewijs van betaling aan Schippers Bouwconsult BV hebben overlegd uiterlijk op de dag van het verstrijken van de betaaltermijn dan zal Schippers Bouwconsult BV onverwijld haar vordering ter incasso indienen bij een Gerechtsdeurwaarder naar keuze van Schippers Bouwconsult BV. Opdrachtgever dient hierbij rekening te houden met additionele kosten conform de Wet Incasso Kosten (W.I.K.) Bij het ter incasso aanbieden van de vordering dient de opdrachtgever tevens rekening te houden met het gestelde onder artikel 10.11

11 tussentijdse opzegging

11.1 Opdrachtgever kan de opdracht tussentijds opzeggen, onverminderd de rechten van Schippers Bouwconsult BV als in de diverse artikelen hiervoor bepaald.

11.2 Indien de consument de overeenkomst langer dan 24 uur voor inspectie opzegt is de consument een vergoeding voor door Schippers Bouwconsult BV gemaakte kosten (relatie hebbende met de telefonische contacten teneinde de afspraak in te plannen, de administratieve werkzaamheden om de planning voor de inspecteur te vullen e.d.) van maximaal € 75 incl. BTW als vergoeding voor behandelingskosten verschuldigd. Het (eventueel) meerdere reeds betaalde zal binnen 14 dagen worden gerestitueerd.

11.3 Indien de consument de overeenkomst binnen 24 uur voor inspectie opzegt, en een bouwkundige van Schippers Bouwconsult BV is reeds onderweg naar het te inspecteren object dan is opdrachtgever een tarief verschuldigd van maximaal € 75,= (eerder genoemde behandelingskosten) verhoogd met € 50,= (voorrijkosten bouwkundige) alsmede verhoogd met een kilometervergoeding van € 0,35 / km gebaseerd op het retourtarief kantoor Schippers Bouwconsult BV - te inspecteren object. Dit tarief is gemaximeerd aan een tarief gelijkwaardig aan het tarief van een meeloopkeuring. Het (eventueel) meerdere reeds betaalde zal binnen 14 dagen worden gerestitueerd.

11.4 In geval van opzegging van de opdracht na uitvoering van de inspectie, doch vooruitlopende op oplevering van de schriftelijke rapportage (eventueel behorende bij de door opdrachtgever afgenomen dienst) dan is opdrachtgever in ieder geval een tarief verschuldigd gelijkwaardig aan het tarief van een meeloopkeuring. Het (eventueel) meerdere reeds betaalde zal binnen 14 dagen worden gerestitueerd.

11.5 De aan Schippers Bouwconsult BV gegeven opdracht eindigt niet door het overlijden van opdrachtgever, tenzij uitdrukkelijk anders is overeen gekomen. In dit laatste geval eindigt de opdracht eerst op het tijdstip waarop Schippers Bouwconsult BV kennis heeft genomen van het overlijden van de opdrachtgever.

12 ontbinding

12.1 Indien opdrachtgever niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit enige met Schippers Bouwconsult BV gesloten overeenkomst, alsmede in geval van faillissement, surseance van betaling van opdrachtgever, of bij enige andere vorm van beslaglegging, wordt hij geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist. In dat geval zal Schippers Bouwconsult BV gerechtigd zijn te harer keuze nakoming dan wel ontbinding zonder rechterlijke tussenkomst te vorderen. In beide gevallen heeft Schippers Bouwconsult BV recht op betaling van het haar toekomende honorarium en vergoeding van kosten alsmede vergoeding van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, schade en interesten, daaronder begrepen de door Schippers Bouwconsult BV gederfde winst. Buitengerechtelijke incassokosten zijn door opdrachtgever verschuldigd telkens wanneer Schippers Bouwconsult BV zich voor de invordering heeft verzekerd van de hulp van een derde.

13 nietigheid

13.1 Indien enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden nietig is of nietig wordt, zullen de overige bepalingen volledig van kracht blijven en zullen Schippers Bouwconsult BV en opdrachtgever in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen te vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige bepaling in acht wordt genomen.

14 geschillen

14.1 Op alle met Schippers Bouwconsult BV gesloten overeenkomsten en op alle aan Schippers Bouwconsult BV verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

14.2 Geschillen (anders dan betalingsgeschillen) welke tussen opdrachtgever en Schippers Bouwconsult BV mochten ontstaan naar aanleiding van een gesloten overeenkomst dan wel naar aanleiding van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht, in geval de Rechtbank bevoegd is, door de Rechtbank te 's-Gravenhage. Opdrachtgever kiest daartoe domicilie ten kantore van Schippers Bouwconsult BV.

14.3 Indien opdrachtgever een natuurlijk persoon is als bedoeld in boek 6 afdeling 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij het recht gedurende een maand nadat Schippers Bouwconsult BV zich op deze bepaling heeft beroepen, te kiezen voor beslechting van het geschil voor de volgens de wet of het toepasselijk internationale verdrag bevoegde burgerlijke rechter.