

Algemene gegevens

Projectnummer : 2013-Pro-366
Inspecteur : De heer E. Wieser
Makelaar : n.v.t.
Keuringsdatum : 17 september 2013 tijd: 10:00 uur
Aanwezig bij de inspectie : Jabor voor een asbestinventarisatie
Weersgesteldheid t.t.v. inspectie : droog, circa 18 graden

Opdrachtgevers

Naam : Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Adres : Spui 70
Postcode en Plaats : 2511 CB Den Haag

Objectgegevens

Straat : Van der Vennestraat 85, hoek van Miereveldstraat 4
Postcode en Plaats : 2525 EA Den Haag
Woningtype : bedrijfsruimte, beheerd anti-kraak
Bouwjaar (indicatie) : circa 1934
Bewoond : ja

Samenvatting van kosten

		Direct	Indirect
1. Gevels gesloten	100%	€ 3.000,0	€ 6.000,0
2. Buitenkozijnen	100%	€ 3.200,0	€ 7.700,0
3. Dak exterieur	100%	€ 1.500,0	€ 17.950,0
4. Dak interieur	100%	€ 1.500,0	-
5. Vloeren, binnen wanden dragend	100%	€ 7.800,0	€ 10.600,0
6. Kelder / souterrain	100%	€ -	€ -
7. Fundering	100%	€ 10.500,0	€ -
8. Bijgebouwen	100%	€ -	€ -
9. Binnenwanden niet dragend, kozijnen, deuren en trappen	100%	€ -	€ 350,0
10. Afwerking	100%	€ -	€ 11.800,0
11. Installaties	100%	€ -	€ 600,0
Sub totaal		€ 27.500,0	€ 55.000,0
Steigerwerk (schatting)		€ 1.000,0	€ 1.000,0
Totalen kostenindicatie		€ 28.500,0	€ 56.000,0

Aldus naar waarheid ingevuld door keurder:



.....Den Haag...3...oktober....2013.....

Specialistisch onderzoek

Bij dit project heeft Jabor de opdracht gekregen een asbest inventarisatie uit te voeren en een rapport te leveren aan de gemeente. Hiervoor wordt het asbest niet in dit rapport opgenomen.

Posten niet begroot, niet te inspecteren

Tijdens de inspectie is het niet mogelijk het pannendak in verband met veiligheid geheel te inspecteren. Dit gebeurt van af de straat en eventuele dakramen en/of dakkapel(len).

De minutie bunker is tijdens de inspectie niet geïnspecteerd. Er is aangegeven dat deze vermoedelijk zal worden gesloopt. Er zijn hiervoor geen kosten opgenomen in het rapport.

Tijdens de inspectie was het niet mogelijk de kelder te inspecteren. De kelder is afgesloten en staat vol met water.

Tijdens de inspectie was het niet mogelijk alle ruimtes te inspecteren. Een aantal ruimtes waren afgesloten.

Erfafscheidingen, tuininrichtingen, en bestratingen zijn niet opgenomen in dit rapport.

Opmerkingen

De kosten voor het steigerwerk zijn een indicatie. Bij iedere aannemer, schilder enz kunnen de kosten afwijken. In onze schatting is er van uitgegaan dat alles te gelijk zal worden uitgevoerd om kosten te besparen.

Bij het inschatten van de gebreken wordt in eerste instantie van uitgegaan dat het kan worden hersteld. Het is mogelijk dat een derden bij het maken van een offerte anders adviseert. De wijze van uitvoering is de keuze van de koper.

Ter verduidelijking de volgende opmerking. De woningen worden visueel geïnspecteerd. Visueel houdt in dat er niets mag worden gedemonteerd cq worden beschadigd. Ook kunnen afgewerkte delen niet/niet heel worden geïnspecteerd.

De installaties van de woning worden visueel geïnspecteerd. Het is aan te raden de electra, gas, CV enz door een erkend installateur te inspecteren. Tijdens de inspectie zijn deze installaties maar deels zichtbaar.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden, maar is dit gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoorbedeelde inspectie te worden uitgevoerd.

De directe kosten worden geadviseerd in de aankomende 6 tot 12 maanden worden uitgevoerd. De indirecte kosten worden geadviseerd om uit te voeren in de aankomende 5 jaar.

Toelichting van de keurder

In dit kader wordt informatie verstrekt over bijzonderheden m.b.t. de keuring welke er toe hebben geleid dat er is afgeweken van de standaard werkwijze c.q. de wijze van rapporteren.

Bij de woning dient voor kleine gebreken rekening te worden gehouden met € 500 aan bijkomende kosten.

Dit rapport kan en mag niet worden gezien als een garantie. De complexen worden meestal opgenomen in bewoonde situaties waardoor niet alles vrij en zichtbaar is.

Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Wieser's Advies. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Voorafverstrekte informatie

In dit kader wordt informatie verstrekt welke voorafgaand aan de keuring door de eigenaar of de opdrachtgever aan de keurder is verstrekt.

Geen informatie verstrekt.

Uitgangspunten.

Bij de BouwTechnoKeuring wordt een onderzoek gedaan naar aanwezige **zichtbare** gebreken, tekortkomingen en achterstallig onderhoud. De bevindingen worden op gestandaardiseerde wijze gerapporteerd, waarbij tevens herstelkosten, voor het weer in duurzame staat terugbrengen van het onderdeel, worden vermeld. Visueel niet waarneembare gebreken, zogenaamde verborgen gebreken, kunnen niet worden geconstateerd.

De keuring is gebaseerd op een visuele inspectie van redelijkerwijs bereikbare onderdelen van het woonhuis. Er worden geen metingen verricht, geen berekeningen uitgevoerd en geen afwerkingen verwijderd. Ruimten achter, onder en tussen vloeren, plafonds, wanden en knieschotten worden geïnspecteerd vanuit en in de directe omgeving van het toegangsluik, voor zover aanwezig en voor zover dit zonder gereedschap, schade en het verplaatsen van losse inrichting kan worden geopend. De kruipruimte wordt, indien mogelijk, geheel geïnspecteerd. Indien onderdelen niet toegankelijk zijn wordt dit in het rapport vermeldt.

Waarschuwing:

De keuring is een momentopname. Door veroudering of andere invloeden kan na verloop van tijd de werkelijke conditie gaan afwijken van de beschreven conditie. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld de herstelkosten toenemen. Wij adviseren na een periode van 6 maanden na te (laten) gaan of dit BouwTechnorapport nog actueel is.

Er wordt **niet** beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en/of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk.

De objecten worden beoordeeld met inachtneming van het bouwjaar, de bouwaard en de daarbij behorende specifieke bouwkundige kenmerken.

De inspecteur beschikt over een ladder van circa 4,5 meter om onderdelen van de woning beter te kunnen onderzoeken. Delen die buiten het bereik liggen worden vanuit de woning en/of straat beoordeeld.

De vloer-, wand-, en plafonduafwerking en inrichtingselementen (b.v. keuken) worden slechts beoordeeld op gebreken. Indeling, netheld en afwerking alsmede uiterlijke schoonheid worden niet beoordeeld.

De aanwezige installaties worden niet op het moment van keuring vigerende normen, doch alleen functioneel beoordeeld. Het functioneren van kranen en spoelinrichtingen wordt getest. Er wordt onderzocht of de verwarmingsinstallatie, de geiser e.d. onderhoudsbeurtten hebben gehad en of er sporen van lekkage zijn.

De elektrische installatie wordt steekproefsgewijs visueel onderzocht op de aanwezigheid van verouderde bedrading, goede aarding en aanwezigheid van aardlekschakelaar. Geadviseerd wordt om, zeker bij oudere woningen, het nutsbedrijf voor gas- en elektrisch een veiligheidsonderzoek te laten uitvoeren (de kosten hiervoor bedragen circa € 80,00).

Van bijgebouwen wordt een globale indruk gegeven door alleen de gebreken en de herstelwerkzaamheden en –kosten te vermelden.

In de grijze vlakken wordt standaard met *cursieve* tekst een toelichting gegeven op het betreffende onderdeel. Hoewel deze informatie een algemeen karakter heeft dient deze, indien van toepassing, te worden gezien als aanvulling op het onderdeel "Constateringen en opmerkingen".

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 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 of zou kunnen zijn van:

- 1 gebreken en tekortkomingen welke tijdens de inspectie niet redelijkerwijs zichtbaar waren.
- 2 Onderdelen van de woning die niet beoordeeld konden worden.
- 3 Zaken die buiten de keuring vallen zoals bodemverontreiniging, milieuproblematiek, aarding en lekkage van rookgasafvoeren en stookkanalen.

- 4 Voor niet in het rapport vermelde gebreken en tekortkomingen welke voor de ondertekening van de koopovereenkomst van het object worden gesignaleerd.
- 5 Het verzwijgen, dan wel onvolledig of foutief verstrekken van de informatie door de opdrachtgever, woningeigenaar of anderszins bij de aan en verkoop van de woning betrokken personen.
- 6 Een onjuiste kostenindicatie of prijsopgave
- 7 Schade aan zaken van de opdrachtgever of derden die in verband met de uitvoering van de keuring ontstaan.
- 8 Gevolgschade.
- 9 Oorzaken van buitenaf en overmacht.

U heeft de plicht om het rapport na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid. Indien u een maand na ontvangst geen wijzigingen of aanmerkingen schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan het keurbureau, wordt u geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de keuring en het rapport. Indien u een klacht heeft dient u deze binnen 14 dagen schriftelijk te melden. U dient uw klacht duidelijk, volledig, leesbaar en naar waarheid te beschrijven.

De Hoogte van de eventueel te vergoeden schade is gerelateerd aan de ouderdom en bouwkundige staat van de woning of het bouwkundig onderdeel waarop de schade is ontstaan (met inachtneming van de algemene voorwaarde) Indien de woning een deel van een pand is, vindt vergoeding van de schade plaats conform de van toepassing zijnde verdeling zoals genoemd in de splitsingsakte of de reglementen van de verreniging van eigenaren.

De schade vergoeding zal nooit hoger zijn dan de factuurwaarde van de opdracht, waarbij u een eigen risico van € 500,- heeft.

Bij eventuele schade wordt te allen tijde uitgegaan van het terugbrengen van het onderdeel in de oorspronkelijke staat en functionaliteit, waarbij de keurder gerechtigd is de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

Aan bovenstaande samenvatting kunt u geen rechten ontleen. De precieze voorwaarden betreffende de keuring, rapportage, aansprakelijkheid alsmede overige zaken vindt u in de Algemene Voorwaarde achterin het rapport.

Gebruikte termen.

Woonhuis/verzekerd object :

het in hoofdzaak tot woonhuis dienende pand, inclusief bijgebouwen doch met uitzondering van grond, tuin en tuinaanleg, erfscheidingen, pergola's e.d.

Visuele inspectie :

Momentopname, waarbij zichtbare tekortkomingen en gebreken worden gesignaleerd en gerapporteerd.

Tekortkoming :

Er is sprake van een tekortkoming van een onderdeel van een woning als er een tekort aan kwaliteit ontstaat of de normale functie ervan wordt belet (in de weg staat). De som van de tekortkomingen van een onderdeel van een woning kan leiden tot een gebrek.

Gebrek :

Een onderdeel van een woning heeft een gebrek als er een tekort van kwaliteit is waardoor de normale functie verloren is gegaan.

Verborgene tekortkoming of gebrek:

Een tekortkoming of een gebrek dat tijdens een visuele inspectie niet waargenomen kan worden.

Herstelkosten :

Een kostenindicatie m.b.t. het herstel van gebreken en tekortkomingen van een gebouw of onderdelen hiervan. Herstelkosten worden zover dit is aangegeven in het rapport per onderdeel vermeld. Voor de onderdelen 10 afwerkingen (m.u.v. schilderwerk) en 11 installaties (m.u.v. hemelwaterafvoeren en goten) worden geen herstelkosten opgenomen.

Plaatsaanduidingen in het rapport worden aangegeven vanuit de positie dat de bouwkundige kijkt naar de gevel vanaf de straatzijde.

Specialistisch onderzoek :

Een nader uit te voeren onderzoek om de omvang van een gebrek en/of tekortkoming vast te stellen om vervolgens eventuele herstel- of vervangingskosten hiervoor te kunnen bepalen. Bij advies tot een nader onderzoek zal in het BouwTechnorapport nimmer een kostenindicatie worden aangegeven.

Kostenindicatie.

De in dit rapport vermelde bedragen zijn globale ramingen van de herstel- c.q. vervangingskosten in euro's (€), incl. B.T.W. en gebaseerd op uitvoering door erkende bedrijven.

Daar meestal exacte gegevens, zoals bouwtekeningen, bestek e.d. van het te inspecteren object ontbreken, is een exacte calculatie van de herstel- en/of vervangingskosten niet goed mogelijk. Hoewel getracht wordt toch een zo nauwkeurig mogelijke prijsindicatie te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten ontleend worden. Gebleken is dat prijzen per regio en per aannemer sterk kunnen verschillen. Het is daarom raadzaam om voor aanbesteding offerte aan te vragen bij verschillende aannemers. Als werkzaamheden gecombineerd uitbesteed worden kan dit tot prijsvoordeel leiden.

Indien men handig is en over de juiste gereedschappen beschikt, kunnen bepaalde werkzaamheden zelf worden uitgevoerd. De gemiddelde kostenverhouding tussen materialen en arbeid over alle onderdelen bedraagt 30 - 70 %. Werkzaamheden aan de installaties (onderdeel 11) zullen altijd door een waarborg installateur moeten worden uitgevoerd.

Afkortingen.

H: herstellen
V: vervangen

N: aanbrengen
O: overig


S: Slopen

Waardering	Omschrijving	Conditieomschrijving
+	goed	Het onderdeel vertoont nauwlijks verouderingsverschijnselen. Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen, "regulerend Onderhoud".
0	redelijk	Het verouderingsproces van het onderdeel is opgang gekomen. Regelmatig komen tekortkomingen en/of gebreken voor, "meer dan regulerend onderhoud noodzakelijk".
-	matig	Het verouderingsproces van het onderdeel is duidelijk opgang gekomen. Plaatselijk komen gebreken voor, "inhaalslag regulerend onderhoud noodzakelijk".
--	slecht	Het einde van de technische levensduur van het onderdeel is bereikt. Regelmatig komen (ernstige) gebreken voor, "vervanging of renovatie op korte termijn noodzakelijk".

De waardering voor de verschillende bouwdelen wordt toegerekend aan de hand van de beoordelingsrichtlijnen uit het handboek Bouwtechnokeuringen. Bij bouwdelen kunnen de symbolen #, #....., !, ? En n.v.t. zijn aangegeven. Deze symbolen hebben de volgende betekenis.



#	Het was niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren. Er kan geen beoordeling van de staat van onderhoud worden gegeven.
#....	Het was niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren, echter gezien de functievervulling en de verbandhoudende onderdelen is dit onderdeel op basis van inschatting wel gewaardeerd.
!	Mogelijk risico van het onderdeel
?	Het is niet mogelijk dit onderdeel te beoordelen, een nader specialistisch onderzoek is noodzakelijk.




1. Gesloten gevel:				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Metselwerk				
	tijdens de inspectie worden de gevels gecontroleerd op scheuren			
	roosters in de gevels vrijhouden en reinigen voor een goede ventilatie van de kruipruimte	O	€ 300,0	€ 300,0
	gevels zijn deels begroeid, hierdoor deels zichtbaar. Het is aan te raden dit te verwijderen	O		€ 500,0
	scheur in de gevel van der Vennestraat	H		€ 200,0
	van der Vennestraat achtergevel begane grond achtergevel scheur in de gevel aangetroffen	H	€ 700,0	
	waardering: 0.		€ 1.000,0	€ 1.000,0
02 Voegwerk, pleisterwerk				
	Van der Vennestraat voegwerk van de achtergevel begane grond is oud en deels uitgesleten	V	€ 2.000,0	
	voegwerk van de achtergevel overig nalopen en plaatselijk herstellen	H		€ 1.000,0
	voegwerk van de voorgevel is verouderd en beschadigd	H		€ 1.000,0
	van der Vennestraat voegwerk van de voorgevel is verouderd en beschadigd	H		€ 1.500,0
	Algemeen: het is een kopers keuze het gehele voegwerk te vervangen			
	waardering: 0.		€ 2.000,0	€ 3.500,0
03 Constructie delen				
	tijdens de inspectie zijn de gevels gecontroleerd op schades welke er op kunnen duiden dat constructiedelen schade veroorzaken			
	visueel geen gebreken			
	waardering: +		€ -	€ -

1. Gesloten gevel:				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
04 Overige onderdelen				
	<p>stalen en pvc hemelwaterafvoeren zijn verouderd, de stalen delen vertonen roestvorming. Het is aan te raden deze te vervangen</p> <p>waardering: 0.</p>	V		€ 1.500,0
			€ -	€ 1.500,0
Totale kosten gesloten gevel;			€ 3.000,0	€ 6.000,0




2. Buitenkozijnen:				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Buitenkozijn/draaiende delen				
	<p>complex is voorzien van oude houten kozijnen. visueel geen gebreken als houtrot aangetroffen</p> <p>touwen van de schuiframen zijn verouderd. Plaatselijk ontbreken er touwen (kozijnen verdiepingen zijn maar deels inspecteerbaar)</p> <p>waardering: +</p> <p>Het repareren van kozijnen betekent vaak uitstel van vervanging. Afhankelijk van de kwaliteit van de reparaties dienen kozijnen meestal binnen 5 a 10 jaar te worden vervangen.</p>	H/N	€ 700,0	€ 700,0
			€ 700,0	€ 700,0
02 beglazing				
	<p>het complex is voorzien van enkelglas. Plaatselijk is er ruitschade zichtbaar</p> <p>het enkelglas is tijdens de inspectie deels beplakt</p> <p>het plaatsen van dubbelglas is een kopers keuze. dit moet in overleg en met toestemming van de gemeente worden uitgevoerd.</p> <p>(alleen het glas word geïnspecteerd en niet de zetting)</p> <p>waardering: +</p> <p>Isolatieglas heeft over het algemeen tien jaar garantie.</p>	H/V	€ 500,0	€ -
			€ 500,0	€ -
03 Schilderwerk				€ -
	<p>de kozijnen zijn voorzien van een twee kleurig dekkend verfsysteem.</p> <p>het schilderwerk van de liggende delen is beschadigd en plaatselijk kaal, bijwerken</p> <p>schilderwerk van de kozijnen is verouderd, advies in de aankomende 2 jaar schilderen</p> <p>waardering: 0.</p> <p>Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij laklagen is de onderhoudscyclus korter.</p>	O	€ 2.000,0	
		O		€ 7.000,0
			€ 2.000,0	€ 7.000,0
04 Overige delen				
	waardering:		€ -	€ -
Totalen kosten buitenkozijnen			€ 3.200,0	€ 7.700,0

3. Dak exterieur





Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Schoorsteen gemetseld				
	<p>schoorstenen waren deels zichtbaar schoorsteen aan de achtergevel vertoont lichte scheurvorming</p> <p>waardering: #..., +</p> <p>Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteenkanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Met oog op veiligheid wordt geadviseerd de in gebruik zijnde kanalen periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.</p>	H		€ 350,0
			€ -	€ 350,0
02 Dakdoorvoeren				
	<p>doorvoeren zijn deels zichtbaar en bereikbaar, doorvoeren zijn een aantal jaar geleden vervangen, metalen doorvoeren met kunststof kappen, visueel geen gebreken</p> <p>waardering: #..., +</p>			
			€ -	€ -
03 Dakbedekking platte daken				
	<p>tijdens de inspectie was het niet mogelijk het hoofddak op een veilige manier te bereiken en te inspecteren</p> <p>deels zichtbaar en bereikbaar, bitumen bedek- king, enkele jaren geleden vervangen, leeftijd is niet bekend</p> <p>bedekking, visueel geen gebreken</p> <p>advies, loodaansluiting gevel met bedekking aan- brengen voor een goede aansluiting</p> <p>waardering: #...</p> <p>Periodiek dient het dak geïnspecteerd te worden op gebreken en indien nodig te worden schoongemaakt.</p>	N		€ 2.000,0
			€ -	€ 2.000,0
04 Dakbedekking schuine daken				
	<p>bitumen shingles zijn verouderd en plaatselijk beschadigd</p> <p>advies, bitumen shingles in de aankomende 5 jaar geheel vervangen</p> <p>pannen van het dak, deels zichtbaar, plaatselijk scheef. Het is aan te raden deze te schikken en na te lopen in verband met de waterdichtheid</p> <p>waardering: #..., 0.</p> <p><i>De meeste daken zijn voorzien van betonnen of keramische dakpannen. M.n. de oude keramische soorten vertonen nogal eens vochtdoorslag. Dit kan geen kwaad mits het dakbeschot en panlatten d.m.v ventilatie snel kunnen drogen. De levensduur van pannen bedraagt gem. 40 - 60 jaar.</i></p>	H V H	€ 500,0	€ 2.000,0 € 2.000,0
			€ 1.500,0	€ 4.000,0

3. Vervolg dak exterieur				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
05 Dakoverstek, boeiboorden				
	<p>houten boeidelen voor en achtergevel visueel geen gebreken waargenomen</p> <p>schilderwerk is verouderd maar heeft voldoende dekking, het is aan te raden in de aankomende 2 a 3 jaar te schilderen</p>	O		€ 2.500,0
	waardering: +		€ -	€ 2.500,0
06 Dakkapel (buitenzijde)				
	<p>bedekking van de dakkapellen aan de voorgevel is verouderd, het is aan te raden dit in de aankomende jaren te vervangen</p> <p>lood van de dakkapellen aan de voorgevel is verouderd, het is aan te raden dit in de aankomende jaren te vervangen</p>	V		€ 1.500,0
		V		€ 2.000,0
	waardering: 0.		€ -	€ 3.500,0
07 Goten				
	<p>de zinken goten zijn deels zichtbaar, het zinkwerk is verouderd</p> <p>het is aan te raden de goten jaarlijks te reinigen voor een goede afwatering</p> <p>advies, in de aankomende jaren de goten vervangen</p> <p>Indien een goot niet van nabij is geïnspecteerd, is een afgeleid oordeel gegeven welke is gebaseerd op visuele waarneming vanaf straatniveau</p> <p>waardering: #...</p>	O		€ 600,0
		V		€ 5.000,0
	Bij vervanging van (zinken) gootbekleding dient, vooral bij oudere huizen, rekening te worden gehouden met herstel van de goorconstructie en omtimmering.		€ -	€ 5.600,0
08 Overige delen				
	waardering:		€ -	€ -
Totalen kosten dak exterieur:			€ 1.500,0	€ 17.950,0



4. Dak interieur

Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Dakbeschot				
	<p>houten beschot, grotendeels bekleed, visueel geen gebreken</p> <p>op de houten delen zijn lekkage sporen zichtbaar, tijdens de inspectie zijn deze gemeten en waren deze droog</p> <p>waardering: #..., +</p> <p>Het dakbeschot wordt, voor zover de aanwezige afwerking dit toelaten, geïnspecteerd op constructieve samenhang, aantasting door houtboorders (houtworm, boctor ect.) en recente lekkages.</p>			
			€ -	€ -
02 Dakconstructie				
 	<p>houten constructie is deels kled. Ter plaatsen van de voorgevel plaatselijk houtrot aangetroffen</p> <p>houten constructie is geschilderd, hierdoor niet geheel zichtbaar</p> <p>waardering: #..., +</p> <p>Het dakbeschot wordt, voor zover de aanwezige afwerking dit toelaten, geïnspecteerd op constructieve samenhang, aantasting door houtboorders (houtworm, boctor ect.) en recente lekkages.</p>	H	€ 1.500,0	
			€ 1.500,0	€ -
03 Dakkapel (binnezijde)				
	<p>binnezijde dakkapel is bekleed, bekleding verouderd, vervangen is een kopers keuze visueel geen gebreken</p> <p>waardering: +</p>			
			€ -	€ -
04 Overige onderdelen				
	<p>waardering:</p>			
			€ -	€ -
Totale kosten dak interieur:			€ 1.500,0	€ -


5. Vloeren, Kruipruimte en dragende binnenwanden

Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Zoldervloer				
	<p>houten vloer, voorzien van bedekking, visueel geen gebreken</p> <p>waardering: +</p> <p>De inspectie betreft het draagvermogen van de vloer. Omdat de balkenlagen van de vloer vanwege afwerkingen vaak niet (goed) visueel inspecteerbaar zijn, wordt in dit geval voor het bepalen van het draagvermogen afgegaan op afgeleide kenmerken zoals doorbuiging</p>			
			€ -	€ -
02 Verdiepingsvloer(en)				
	<p>houten vloer, deels voorzien van bedekking, visueel geen gebreken</p> <p>waardering: +</p> <p>De inspectie betreft het draagvermogen van de vloer. Omdat de balkenlagen van de vloer vanwege afwerkingen vaak niet (goed) visueel inspecteerbaar zijn, wordt in dit geval voor het bepalen van het draagvermogen afgegaan op afgeleide kenmerken zoals doorbuiging</p>			
			€ -	€ -
03 Begane grondvloer(en)				
	<p>houten vloer, deels zichtbaar, zie kruipruimte op de houten vloerconstructie is schimmelvorming aangetroffen, bestrijden</p> <p>vloer is deels bekleed met folie, advies verwijderen</p> <p>houten vloer plaatselijk aangetast, advies herstel</p>	<p>O € 1.000,0</p> <p>O € 500,0</p> <p>H € 1.500,0</p>		
	<p>deels betonconstructie met stalen liggers. De stalen liggers roesten en veroorzaken schade aan het beton</p> <p>advies, vloer isoleren (schuimen)</p> <p>waardering: 0.</p> <p>De begane grondvloer wordt, indien mogelijk ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen of anderde obstakels.</p> <p>Indien een vloertype (bv Kwaaitaal) wordt aangetroffen waarbij gebreken voorkomen welke duiden op mogelijke chlooride problemen zal, indien de omvang van de schade niet is vast te stellen, altijd een specialistisch onderzoek worden geadviseerd.</p>	<p>H € 3.000,0</p> <p>N</p>		€ 600,0
			€ 6.000,0	€ 600,0

5. Vervolg Vloeren, kruipruimte en dragen de binnenwanden


Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
04 Kruipruimte				
	<p>tijdens de inspectie deels toegankelijk. Niet iedere ruimte onder de vloer is toegankelijk, het is aa te raden meerdere luiken aan te brengen de de vloer en de kruipruimtes als nog te laten inspecteren.</p> <p>inspcteren van de ruimte na het aanbrengen van de luiken waardering: #...</p> <p><i>Opm: De kruipruimte dient voldoende te worden geventileerd om optrekkend vocht en condens aan de onderzijde van de vloer weg te ventileren. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te raden om gas- en CV-leidingen te isoleren om roestvorming te voorkomen. De leidingen dienen onder geen voorwaarde in het water te liggen.</i></p>	N	€ 1.200,0	
		O	€ 600,0	
			€ 1.800,0	€ -
05 Binnenwanden dragend				
	<p>wanden ter plaatsen van de kelder en de oude cellen zijn plaatselijk vochtig. Zie ook kelder (6). na het aanpassen van de keder de wanden injecteren (stelpost voor de werkzaamheden) waardering: #...</p> <p><i>Wanneer voorzetwanden tegen de binnen zijde van de buitenmuren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m vochtdoorslag, optrekkend vocht of heeft men de muur willen isoleren. Visueel is dan niet waarneembaar of de muur gebreken vertoont en of de bouwfysische opbouw van de wand correct is.</i></p>	N		€ 10.000,0
			€ -	€ 10.000,0
06 Overige				
			€ -	€ -
Totalen kosten vloeren, kruipruimte en dragende binnenwanden:			€ 7.800,0	€ 10.600,0

6. Kelder / Souterrain



Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Kelder				
	<p>tijdens de inspectie was de kelder niet toegankelijk. Aan de achterzijde van het complex is de ingang naar de kelder zichtbaar. Deze staat vol met water.</p> <p>waarschijnlijk staat de kelder geheel onderwater, door langdurige hogevochtigheid dringt het vocht omhoog en uit zich in schimmel op de wanden, zie punt 5.5.</p> <p>het is aan te raden de kelder droog te maken om verdere vochtproblemen te voorkomen deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf. Het is noodzakelijk een offerte aan te vragen</p> <p>waardering: #..., !, ?</p>			
			€ -	€ -
02 Overige onderdelen				
	waardering:		€ -	€ -

Totalen kosten Kelder / Souterrain: € - € -



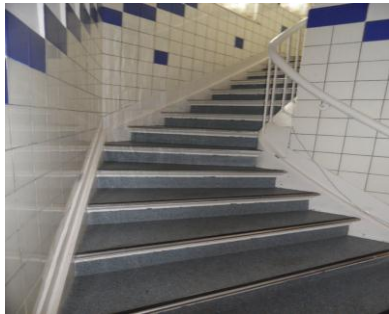
7. Fundering






Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Fundering				
	<p>fundering is deels zichtbaar, zie punt 5.4, en tevens is een deel bekleed met folie. Advies, folie verwijderen</p> <p>funderingsmetselwerk is vochtig, advies injecteren om schade aan vloer te voorkomen</p> <p>waardering: #...</p> <p>Globaal worden twee funderingen onderscheiden: op staal of onderheid. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een gronslag met voldoende draagkracht of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Een onderheide woning staat op palen, ook hier kan zetting optreden doch in mindere maten. Aan de hand van scheurvorming of scheefstand is vast te stellen of de fundering stabiel is. zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond (bv bij wijziging van de grondwaterstand) en leidt meestal niet tot grote schade.</p>	<p>O € 500,0</p> <p>H € 10.000,0</p>		
			€ 10.500,0	€ -
02 Overige				
	waardering:		€ -	€ -

Totalen kosten fundering: € 10.500,0 € -


08. Bijgebouwen:				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Dak				
	dak minutie bunker, niet opgenomen volgens opgave word de bunker gesloopt			
	waardering:		€ -	€ -
02 Gevels				
	niet opgenomen volgens opgave word de bunker gesloopt			
	waardering:		€ -	€ -
03 Vloer(en)				
	beton, niet opgenomen volgens opgave word de bunker gesloopt			
	waardering:		€ -	€ -
04 Fundering				
	niet zichtbaar, volgens opgave word de bunker gesloopt			
	waardering: Globaal worden twee funderingen onderscheiden: op staal of onderheid. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een gronslag met voldoende draagkracht of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Een onderheide woning staat op palen, ook hier kan zetting optreden doch in mindere maten. Aan de hand van scheurvorming of scheefstand is vast te stellen of de fundering stabiel is. zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond (bv bij wijziging van de grondwaterstand) en leidt meestal niet tot grote schade.			
			€ -	€ -
05 Overige				
	waardering:		€ -	€ -
Totalen kosten bijgebouwen:			€ -	€ -


09. Binnenwanden NIET dragend, kozijnen, deuren, trappen en schoorsteenkanaal



Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Binnen wanden				
	<p>deels zijn er lichte systeemwanden aanwezig, deze kunnen wanneer gewenst worden verwijderd visueel geen gebreken</p> <p>deels stenen muren aanwezig met een stucwerk afwerking aanwezig visueel geen gebreken</p> <p>waardering: +</p>		€ -	€ -
02 Binnenkozijnen en deuren				
	<p>houten kozijnen en deuren aanwezig, deze zijn verouderd, visueel geen gebreken vervangen is een kopers keuze</p> <p>plaatselijk stalen deuren zichtbaar van onder andere de cellen, visueel geen gebreken, verwijderen is een kopers keuze</p> <p>waardering: +</p> <p>Het binnenschilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Daarom worden geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.</p>		€ -	€ -
03 Trap(pen)				
	<p>houten trappen, voorzien van een oude bekleding, visueel geen gebreken</p> <p>het is een kopers keuze hoe de trappen worden afgewerkt</p> <p>waardering: +</p> <p>Trappen worden in hoofdzaak beoordeeld op gebruiksvriendelijkheid en constructieve samenhang.</p>		€ -	€ -
04 Schoorsteenkanaal				
	<p>1 x per jaar schoorsteen laten vegen</p> <p>binnenzijde niet zichtbaar, geen klachten gemeld</p> <p>waardering: #....</p> <p>Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteenkanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Met oog op veiligheid wordt geadviseerd de in gebruik zijnde kanalen periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.</p>	0	€ -	€ 350,0
05 Overige				
	waardering:		€ -	€ -
Totalen kosten bijgebouwen:			€ -	€ 350,0

10. Afwerking				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Vloerafwerking				
	<p>vloer afwerking is verouderd, plaatselijk is de afwerking beschadigd en versleten. op een enkele plaats is geen afwerking meer aanwezig</p> <p>het is een kopers keuze wat er op de vloer worden aangebracht</p> <p>waardering: 0.</p>			
			€ -	€ -
02 Wandafwerking				
	<p>wanden waren tijdens de inspectie deels bekleed</p> <p>stucwerk van de wanden is verouderd en plaatselijk beschadigd door gebruik, ouderdom en vocht schade</p> <p>stucwerk wanden van het trappenhuis het geheel opnieuw stucen van de binnenzijde van het complex is een kopers keuze</p> <p>waardering: 0.</p>	<p>H</p> <p>H</p> <p>V</p>	<p>€ 5.000,0</p> <p>€ 1.800,0</p> <p>offerte</p>	
			€ -	€ 6.800,0
03 Plafond afwerking				
	<p>het complex is grotendeels voorzien van systeemplafonds. Plaatselijk zijn de plafonds beschadigd</p> <p>het is een kopers keuze de plafonds te verwijderen en een andere plafondufwerking aan te brengen</p> <p>waardering: 0.</p>	H	€ 1.000,0	
			€ -	€ 1.000,0
04 Sanitaire voorzieningen				
 	<p>er zijn meerdere toiletten en douche gelegenheden in het complex. Het is niet bekend wat de nieuwe indeling word en waar de nieuwe sanitaire voorzieningen zullen worden aangebracht.</p> <p>tijdens de inspectie is er geconstateerd dat er bij meerdere douche gelegenheden schade is aan het kit en tegelwerk. Als deze worden behouden moet dit minimaal worden hersteld</p> <p>toiletten zijn verouderd, visueel geen gebreken renovatie van het sanitair is een kopers keuze</p> <p>waardering: 0.</p>	H	€ 4.000,0	
			€ -	€ 4.000,0

10. Vervolg Vloeren, kruipruimte en dragen de binnenwanden

Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
05 Keuken voorzieningen				
	<p>er zijn meerdere keukens in het complex aanwezig. Het is niet bekend wat de nieuwe indeling word en waar de nieuwe keukens zullen worden aangebracht.</p> <p>renovatie is een kopers keuze</p>			
			<p>waardering: 0.</p>	€ -
Totalen kosten afwerking			€ -	€ 11.800,0

11. Instalaties				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
01 Riolering				
	riolering en standleidingen waren niet geheel zichtbaar. Er kan hierdoor ook niets worden gezegd over de huidige conditie hiervan			
	riool is deels zichtbaar, PVC, visueel geen gebreken. Riool moet worden aangepast als de indeling van het complex gaat veranderen	H/V		P.M.
	de standleiding is deels zichtbaar, staal en verouderd. Bij een grote renovatie is het aan te raden deze te vervangen naar PVC (riolering word alleen visueel geïnspecteerd)	V		P.M.
	waardering: #...		€ -	€ -
02 Verwarminginstallatie (CV) ketel				
	CV ketel uit 2006 is verouderd. Bij het realiseren van meerdere appartementen in het complex is het aan te raden iedere unit te voorzien van een apart CV systeem. Indeling is niet bekend (CV word visueel geïnspecteerd, niet getest)	N		offerte
	waardering: 0. <i>Opm: De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd vervangen te worden, het rendement van de ketel zal wel gaan teruglopen. De druk in de meeste CV-installaties behoort in koude toestand ± 1,5 - 2 bar te zijn. Dit kan bij oude ketels afwijken.</i>		€ -	€ -
03 Verwarminginstallatie radiatoren				
	tijdens de inspectie deels zichtbaar, visueel geen gebreken			
	koppelingen tijdens de inspectie droog			
	geen klachten gemeld door verkoper/makelaar			
	waardering: #.....		€ -	€ -
04 Verwarminginstallatie leidingen				
	tijdens de inspectie deels zichtbaar, visueel geen gebreken			
	(leidingen zijn meestal deels zichtbaar, alleen installateur kan de installatie geheel testen)			
	waardering: #....		€ -	€ -
05 Warmwatervoorziening				
	in het complex zijn diverse plaatsen boilers aanwezig.			
	bij het aanbrengen van een CV ketel systeem per woning kunnen de boilers komen te vervangen			
	als de boilers worden behouden, jaarlijks onderhouden	O		€ 600,0
	waardering: +		€ -	€ 600,0

11. Vervolg installatie				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
06 Watervoorziening				
leidingen	<p>het grootste deels van het water- en afvoerleidingstelsel is echter weggewerkt in de wanden en vloeren en kon t.t.v. de keuring niet geheel worden geïnspecteerd.</p> <p>Tijdens de inspectie was het watermeterluik niet bereikbaar en toegankelijk in het complex zijn in de keuken en sanitaire ruimte koperen leidingen zichtbaar</p> <p>waardering: #....</p>		€ -	€ -
07 Gas installatie	 <p>tijdens de inspectie is de functionaliteit van de installatie niet beoordeeld</p> <p>leidingen zijn niet geheel zichtbaar, geadviseerd word om de leidingen preventief te laten afpersen</p> <p>als de indeling van het complex bekend is moeten de leidingen worden aangepast en verlegd</p> <p>waardering: #....</p>	N/V		offerte
08 Electrische installatie	 <p>tijdens de inspectie is de functionaliteit van de installatie niet beoordeeld meterkast, visueel geen gebreken</p> <p>als de indeling van het complex bekend is moeten de installatie worden aangepast en verlegd</p> <p>(meterkast word visueel geïnspecteerd, groepen indeling word niet beoordeeld)</p> <p>waardering: #...</p> <p><i>Opm: Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien er minder dan 4 groepen aanwezig zijn, wordt geadviseerd het aantal groepen uit te breiden. Kosten hiervoor zijn niet in deze rapportage opgenomen.</i></p>	N/V		offerte
09 Electrische installatie			€ -	€ -
bedrading	<p>tijdens de keuring zijn enkele wandcontactdozen geopend om de aanwezige kleurcoderingen te kunnen beoordelen. Er word geadviseerd om preventief door te laten meten om eventuele lekstroom te traceren. Hierbij zal vervanging van bedrading niet mogen worden uitgesloten</p> <p>nieuwe kleurcodes zichtbaar, visueel geen gebreken (bedrading niet geheel zichtbaar, alleen installateur kan dit testen)</p> <p>waardering: #....</p> <p><i>Opm: Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van jute bedrading. In dergelijke gevallen dient deze bedrading te worden vervangen. Indien nog stalen leidingen aanwezig zijn wordt, l.v.m. stroomgeleiding, geadviseerd deze leidingen te vervangen. Dit is tijdens de inspectie niet zichtbaar</i></p>		€ -	€ -

11. Vervolg installatie				
Onderdeel	constateringen en opmerkingen		directe	indirect
10 Ventilatie				
	<p>het is aan te raden bij de herinrichting van het complex de keuken, badkamers en toiletten te voorzien van een mechanische ventilatie installatie.</p> <p>als de indeling bekend is kan dit worden aangebracht</p>	N		offerte
	waardering:		€ -	€ -
11 Ventilatie kanalen				
	niet zichtbaar			
	<p>waardering: #</p> <p><i>Opm: Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren.</i></p>		€ -	€ -
Totale kosten installaties			€ -	€ 600,0

Toelichting

Tijdens de inspectie worden de technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Dit houdt in dat de installaties niet op hun werking (kunnen) worden beoordeeld en niet kan worden vastgesteld of ze voldoen aan de huidige geldende eisen en voorschriften. Dit rapport voorziet niet in de specificaties van de diverse installaties doch geeft slechts een indruk van de onderhoudstoestand. Uw energiebedrijf of installateur kunnen u een volledig inzicht geven in de staat en specifieke samenstelling van de installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

Naschrift

Dit rapport heeft een informatief karakter. Hoewel het met de meest mogelijke zorg is samengesteld dient het niet te worden gezien als een opleveringsverslag zoals bij een nieuwe woning.

Een totaalbeeld dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid ligt, kan pas worden verkregen nadat alle, in de rapportage als niet te inspecteren onderdelen kunnen worden beoordeeld en eventueel nadere (specialistische) onderzoeken worden uitgevoerd.

De specialistische onderzoeken zullen worden uitgevoerd door bedrijven die hierin zijn gespecialiseerd. De kosten voor deze onderzoeken zijn niet opgenomen in deze rapportage. De kosten van deze onderzoeken zijn project afhankelijk.

Leverings voorwaarden van Wieser's Advies, bouwkundig adviesbureau

Artikel 1. Definities

- 1.A In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder Wieser's Advies de gebruiker van de algemene voor-waarden;
B Opdrachtgever: degene rechtspersoon -en/of natuurlijk rechtspersoon die handelt in de uitvoering van een be-drijf of beroep en/of de gemachtigde van opdrachtgever die op last van de opdrachtgever handelt, in de ruimste zin van het woord, diensten bestelt bij Wieser's Advies.

Artikel 2. Toepasselijkheid van deze voorwaarden

1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbidding en iedere overeenkomst tussen Wieser's Advies en op-drachtgever waarop Wieser's Advies deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Wieser's Advies, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
3. Als door de opdrachtgever eigen algemene voorwaarden worden gehanteerd dan zullen deze wijken voor de onderhavige algemene voorwaarden.

Artikel 3. Offertes

1. Alle offertes van Wieser's Advies zijn vrijblijvend. De opdracht komt eerst tot stand na schriftelijke bevesti-ging daarvan door Wieser's Advies.
2. De prijzen in de genoemde offertes zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven.

Artikel 4. de overeenkomst

1. Opdrachtgever geeft aan Wieser's Advies uitdrukkelijk een non-destructieve inspectie opdracht van onroerend goed zoals woningen en bedrijfs-tuimten, dit alles in de ruimste zin van het woord.
2. Wieser's Advies zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en over-eenkomstig de eisen van goed vakman-schap uitvoeren, waarbij het behalen van een (goed) eindadvies gezien de non-destructieve wijze van de inspectie door Wieser's Advies uitdrukkelijk niet verzekerd kan worden.
3. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft Wieser's Advies het recht de werkzaamheden te laten verrichten door derden. De werking van artikel 7: 404 BW en artikel 7: 407 lid 2 BW is hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.
4. Opdrachtgever is conform wettelijke bepalingen verplicht alle bij hem/haar bekende zichtbare alsmede verborgen gebreken voor aanvang van de inspectie aan Wieser's Advies -en/of diens gemachtigde aan te geven. Wieser's Advies wijst voorts in deze op het belang dat de verkoper als mede koper tijdens de inspectie aanwezig zijn zodat eventuele gebreken nog ter plaatste kunnen worden aangewezen alsmede mondeling kunnen worden toegelicht.
5. Alle door opdrachtgever gegeven persoonlijke gegevens worden door Wieser's Advies behandeld conform en in overeen-stemming met eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.
6. De opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gege-vens, waarvan Wieser's Advies aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeen-komst, tijdig aan Wieser's Advies worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig -en/of onjuist aan Wieser's Advies zijn verstrekt, heeft Wieser's Advies het recht de uitvoe-ning van de overeenkomst op te schorten en de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de hierna vermelde voorwaarden en tarieven aan opdrachtgever in rekening te brengen.
7. De door Wieser's Advies uitgevoerde keuringen zijn uitdrukkelijk momentopnames. Wieser's Advies is uitdrukkelijk niet aansprakelijk voor niet waargenomen gebreken alsmede gebreken waarvan Wieser's Advies tijdens haar inspectie redelijkerwijs niet op de hoogte was alsmede die gebreken die na een destructief onderzoek bekend zijn geworden, zoals lekkende standleidingen -en/of riolering, achter omtimmeringen, koker -en/of gescheur-de funderingen en/of slechte lateien -en/of rot beton, slecht vloeren welke tijdens de inspectie waren bekleed, dit alles in de ruimste zin van het woord, welke gebreken tijdens de non-destructieve inspectie aan het zicht van Wieser's Advies waren onttrokken.
8. Wieser's Advies zal naar aanleiding van de resultaten van de non-destructieve inspectie en de haar bekend geworden feiten een rapport opmaken, welke aansprakelijkheid voor het rapport echter redelijkerwijs wordt beperkt met de hiernavolgende feiten en omstandigheden zijnde: teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de bouwkundige staat van het onroerend goed zal Wieser's Advies alle informatie welke de inspecteur van Wieser's Advies verkrijgt van derden in haar rapport verwerken, Wieser's Advies accepteert echter uitdrukkelijk geen enkele aansprakelijkheid voor gegevens welke zij heeft verkregen van derden.
Gas en elektra worden visueel geïnspecteerd. Voor toet-sing van de installaties en een uitgebreide toelich-ting wordt verwezen naar de installateur en de NUTS-bedrijven en valt buiten de aansprakelijkheid van Wieser's Advies. De keuringen welke bestemd zijn voor de Nationale Hypotheek Garantie worden opgesteld volgens de normen van de NHG. Dit is een kleine beknopte bouwtechnische opname voor de bank en/of geld verstrekker, waardoor aan cliënten of opdrachtgevers geen rechten kunnen worden ontleend.
De kosten welke in de rapporten worden opgenomen worden globaal ingeschat op ervaringscijfers en kunnen afwijken van de werkelijke kosten. Tevens kunnen er verschillen optreden door prijsstijgingen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de kosten welke zijn vermeld in de calculatie van Wieser's Advies.
9. Opdrachtgever kan de overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van 24 uur uitsluitend schriftelijk en per aangetekend schrijven opzeggen.
10. Opdrachtgever staat bij annulering en/of opzegging altijd in voor alle door Wieser's Advies gemaakte kosten, welke kosten door Wieser's Advies na in kennisstelling aan opdrachtgever zal worden gefactureerd.

Artikel 5. Contractsduur; uitvoeringstermijn

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor een éénmalige specifieke opdracht tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders zijn overeengekomen.
2. Is binnen de looptijd van de overeenkomst voor de voltooiing van de werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is dit nimmer een fatale termijn. Bij overschrijding van de termijn dient de opdrachtgever Wieser's Advies hiervan uitdrukkelijk schriftelijk in gebreke te stellen.
3. Opdrachtgever aanvaardt dat de tijdsplanning van een opdracht kan worden beïnvloed, indien partijen tussentijds overeenkomen de aanpak, werk-wijze of omvang van de op-dracht -en/of de daaruit voortvloeiende werkzaamhe-den uit te brei-den en/of te wijzigen. Indien de tussentijdse wijzi-ging het overeengekomen honorarium of de kostenvergoe-ding beïnvloed, zal Wieser's Advies de noodzakelij-ke aanpas-singen aanbrengen, indien de kwaliteit van de dienstverlening dit vergt. Indien een dergelijke aan-passing leidt tot meer-werk, zal dit als een aanvullende op-dracht van de opdracht-gever worden bevestigd.

Artikel 6. Wijziging van de overeenkomst

1. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat voor een behoorlijke uitvoering van de opdracht het noodza-kelijk is om de

- te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
- Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld dan kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering daardoor worden beïnvloed. Wieser's Advies zal op-drachtgever zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.
 - Indien de wijziging of aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve consequenties hebben dan zal Wieser's Advies opdrachtgever hierover van tevoren inlichten.

Artikel 7. Ontbinding van de overeenkomst

- De vorderingen van Wieser's Advies op de opdrachtgever zijn onmiddellijk opeisbaar in de volgende gevallen.
Indien na het sluiten van de overeenkomst aan Wieser's Advies omstandigheden ter kennis komen, welke omstandigheden Wieser's Advies goede grond geeft te vrezen dat de opdrachtgever niet aan zijn verplichtingen zal voldoen;
Indien Wieser's Advies de opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst gevraagd heeft zekerheid te stellen voor de nakoming en deze zekerheid uitblijft dan welonvoldoende is.
- In de genoemde gevallen is Wieser's Advies bevoegd de verdere uitvoering van de overeenkomst op te schorten, dan wel tot ontbinding van de overeenkomst over te gaan, één en ander onverminderd het recht van Wieser's Advies schadevergoeding te vorderen.

Artikel 8. Betaling

- Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, op een door Wieser's Advies aan te geven wijze en in de valuta waarin is gefactureerd. Wieser's Advies is gerechtigd om directe betaling van het aanvangshonorarium aan opdrachtgever te vragen.
- Na het verstrijken van 30 dagen na de factuurdatum is de opdrachtgever in verzuim; de opdrachtgever is vanaf het moment van in verzuim treden over het opeisbare bedrag een rente verschuldigd van 2% per maand, tenzij de wettelijke rente hoger is in welk geval de wettelijke rente geldt, alsmede zal Wieser's Advies de eerste herinnering Euro. 18.00 en bij de eerste aanmaning Euro. 33.00 excl. BTW in rekening brengen.
- In geval van liquidatie, faillissement of surséance van betaling van de opdrachtgever zullen de vordering(en) van Wieser's Advies onmiddellijk opeisbaar zijn.
- Door de opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten in de tweede plaats van opeisbare facturen die het langst open staan, zelfs al vermeldt de opdrachtgever, dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.
- Indien de hoogte van de vergoeding niet uitdrukkelijk tussen Wieser's Advies en opdrachtgever zijn overeengekomen dan is opdrachtgever de gebruikelijke vergoeding aan Wieser's Advies verschuldigd.
- Uitgaande van de door Wieser's Advies geraamde duur van de opdracht en hoogte van de vergoeding is Wieser's Advies gerechtigd om de overeengekomen vergoeding in twee of drie termijnen aan opdrachtgever te factureren zijnde:
 - 50% bij aanvaarding van de opdracht en 50% na voltooiing c.q. beëindigen van de opdracht op basis van nacalculatie;
 - 33% bij aanvaarding van de opdracht en 33% halverwege de opdracht en 33% na voltooiing c.q. beëindiging van de opdracht op basis van nacalculatie
- Betaling vindt plaats zonder enig aftrek, korting of verrekening door de opdrachtgever.
- De door Wieser's Advies na voltooiing c.q. beëindiging van de opdracht eventueel verleende nazorg zal tenzij anders overeengekomen, separaat in rekening worden gebracht op uurbasis.
- Bij tarieven en de daarop gebaseerde kostenramingen zijn de normale secretariaatskosten inbegrepen, uitgezonderd zijn echter de reis- en verblijfskosten alsmede kopie- en drukkosten welke verbonden zijn bij het vervaardigen en het in gebruik nemen van grote hoeveelheden documenten.
- Alle geoffreerde -en/of overeengekomen vergoedingen zijn exclusief omzetbelasting.
- Reclamaties op een factuur van Wieser's Advies dienen op straffe van verval van het recht op reclamatie uiterlijk binnen veertien dagen na factuurdatum schriftelijk te worden ingediend.
- Bij gebreke van betaling van de wettelijke betalingstermijn van dertig dagen na factuurdatum is opdrachtgever met ingang van de daarop volgende dag van rechtswege in verzuim en is opdrachtgever de wettelijke rente verschuldigd over het volledige factuurbedrag tot de dag der algehele betaling.

Artikel 9. Incassokosten

1. Is de opdrachtgever in gebreke of in verzuim met het nakomen van één of meer van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buitenrechterlijk voor rekening van opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever verschuldigd:

- over de eerste Euro. 6.500,-	15%
- over het meerdere tot Euro. 13.000,-	10%
- over het meerdere tot Euro. 32.500,-	8%
- over het meerdere tot Euro.130.000,-	5%
- over het meerder	3%

2. Indien Wieser's Advies aantoonbaar hogere kosten te hebben gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.

Artikel 10. Aansprakelijkheid

Indien Wieser's Advies aansprakelijk is, dan is die aansprakelijkheid als volgt begrensd:

- Wanneer is vastgesteld dat een schade vergoeding voor rekening van Wieser's Advies komt, geldt een eigen risico van € 500,-.
- Wieser's Advies is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 500,-.
- Wieser's Advies is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook die het gevolg is of zou kunnen zijn van een niet, niet juist of niet tijdig signaleren van een bepaald gebrek aan of bij het onderzochte object of een onjuiste kostenbegroting en/of prijsopgaven van deze gebreken.
- De aansprakelijkheid van Wieser's Advies, voor zover deze door haar aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt, is beperkt tot de uitkering verzekeraar in specifiek of factuurafhankelijk bedrag.
- Indien de verzekeraar in enig geval niet tot uitkering overgaat of schade niet door de verzekering wordt gedekt, is de aansprakelijkheid van Wieser's Advies beperkt tot de factuurwaarde van de opdracht, althans dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheidbetrekking heeft.
- Wieser's Advies is nimmer aansprakelijk voor gevolgschade en/of schade welke het gevolg is van enige nalatigheid en/of wangedrag van door Wieser's Advies aan opdrachtgever geïntroduceerde derden.
- Wieser's Advies is niet verantwoordelijk en evenmin aansprakelijk voor:
 - * aspecten die buiten de opdracht vallen;

* gebreken en tekortkomingen waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

* gebreken en tekortkomingen waarbij is aangegeven dat het onderdeel is niet goed visueel inspecteerbaar is, maar een omvangrijke kostenpost aannemelijk is.

* Voor niet in het rapport vermelde gebreken en tekortkomingen die voor de ondertekening van de koopovereenkomst van het object worden gesignaleerd.

* Schade aan zaken van de opdrachtgever of van derden. De opdrachtgever vrijwaart Wieser's Advies voor iedere door derden gestelde aansprakelijkheid ter zake.

* Indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen doch niet als uitputtend bedoeld, gevolgschade gederfde winst, gemiste besparingen, kosten materialen door de opdrachtgever en schade wegens door Wieser's Advies gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.

8. Klachten, schade en aansprakelijkheidsstelling dienden binnen 14 dagen na ontstaan dan wel constatering hiervan, schriftelijk aan het keuringsbureau te worden gemeld.

9. Het in behandeling nemen van een klacht impliceert geen erkenning van schade, gebrek, tekortkoming, aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. Wieser's Advies behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

10. Bij eventuele schade wordt te allen tijde uitgegaan van het terugbrengen van het onderdeel in de oorspronkelijke staat en functionaliteit.

11. Onder functionaliteit wordt verstaan de eigenschappen of de hoedanigheden die de gekeurde onderdelen moeten hebben om het doel waarvoor de onderdelen zijn ontworpen en gemaakt te behalen.

12. Indien het object een deel van een pand is, vindt vergoeding plaats conform de van toepassing zijnde verdeling zoals genoemd in, doch niet als uitputtend bedoeld, de splitsingsakte en de reglementen van de vereniging van eigenaren.

13. Na 6 maanden na de opnamdatum is Wieser's Advies niet meer aansprakelijk voor eventuele gebreken of klachten welke naarvoeren kunnen komen.

Artikel 11. Intellectuele eigendomsrechten en vertrouwelijk-heid

1. Alle rechten met betrekking tot producten en/of voort-breng-selen van de geest die Wieser's Advies bij de uitvoering van de opdracht ontwikkelt of gebruikt, van welke aard dan ook, waaronder mede begrepen adviezen, opinies, aanpak, werkwijzen, software, documentatie, analyses, systemen, rapporten, ontwerpen, handleidingen, methoden, brochures en dergelijke, berusten en verblijven exclusief bij Wieser's Advies en/of haar licentiegevers en komen nimmer toe aan de opdrachtgever.

2. Opdrachtgever zal van de onder artikel 11 lid 1 genoemde rechten geen ander gebruik maken dan voor het doel waarvoor een en ander door Wieser's Advies aan opdrachtgever ter beschikking is gesteld, behoudens een uitdrukkelijk door Wieser's Advies aan opdrachtgever gegeven schriftelijke toestemming.

3. Opdrachtgever alsmede met hem in betrekking staande derden is/zijn het niet toegestaan om de onder artikel 11 lid 1 genoemde rechten waaronder vastleggingen van deze rechten op gevegensdragers, al dan niet tezamen met of door inschakeling van derden, te verveelvoudigen, openbaar te maken of te exploiteren. Als derden worden ook beschouwd die personen die werkzaam zijn binnen het bedrijf en/of de organisatie van opdrachtgever, voor wie het voorts niet noodzakelijk is de desbetreffende materialen en dergelijke te gebruiken of in te zien.

4. Het is de opdrachtgever niet toegestaan enige aanduiding omtrent auteursrechten, merken, handelsnamen of andere rechten uit het materiaal te verwijderen of te wijzigen, daaronder begrepen aanduidingen omtrent het vertrouwelijk karakter en geheimhouding.

5. Bij overtreding van het in dit artikel bepaalde vrijwaart de opdrachtgever Wieser's Advies voor alle door haar geleden en te lijden schade, met name ook in geval van aanspraken van de kant van derderechthebbenden.

6. Wieser's Advies is verplicht tot geheimhouding van informatie en gegevens van de opdrachtgever, tenzij een goede uitvoering van de opdracht meebrengt dat aan derden relevante informatie wordt verstrekt.

Artikel 12. Overmacht

1. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet voorzien, waarop Wieser's Advies geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor Wieser's Advies niet in staat is haar verplichtingen na te komen, werkstaten in het bedrijf van Wieser's Advies worden daaronder begrepen.

2. Wieser's Advies heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat Wieser's Advies haar verbintenis had moeten nakomen.

3. Tijdens overmacht worden de verplichtingen van Wieser's Advies opgeschort, indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door Wieser's Advies niet mogelijk is langer duurt dan 2 maanden, zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.

4. Indien Wieser's Advies bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan, of slecht gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen is zij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren en is opdrachtgever gehouden deze factuur te voldoen als betrof het een afzonderlijk contract. Dit geldt echter niet als het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel geen zelfstandige waarde heeft.

Artikel 13. Geschillenbeslechting

De rechter in de vestigingsplaats van Wieser's Advies is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de kantonrechter bevoegd is. Niettemin heeft Wieser's Advies het recht haar wederpartij te dagvaarden voor de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 14. Toepasselijk recht

Op elke overeenkomst tussen Wieser's Advies en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 15. Wijziging en vindplaats van de voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn gedeponeerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te 's-Gravenhage.

Van toepassing is steeds de laatste gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de onderhavige opdracht.

Artikel 16. Oplevering

1. De opdrachtgever heeft de plicht om de door Wieser's Advies opgeleverde bescheiden na ontvangst te controleren op juistheden en volledigheid.
2. Indien de opdrachtgever 30 dagen na oplevering van de vernoemde bescheiden geen wijzigingen of aanmerkingen schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan Wieser's Advies, wordt de opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met voornoemde bescheiden en bijbehorende uitgevoerde werkzaamheden.
3. Tenzij anders vermeld bedraagt de geldigheidsduur van de voornoemde bescheiden zes maanden.
4. Voornoemde bescheiden worden uitsluitend door Wieser's Advies gewijzigd of anderszins aangepast.
5. Een door Wieser's Advies uitgevoerde inspectie, uitgebracht rapport of advieskan en mag niet worden gezien als een (aanvullende) garantie of (aanvullende) verzekering voor eventuele gebreken of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

Artikel 17. Uitvoering

1. Wieser's Advies zal bij de uitvoering van de opdracht handelen als een goed, met normale vakkennis uitgerust en zorgvuldig handelend advies en onderzoeksbureau. Wieser's Advies geeft echter geen garanties met betrekking tot verrichte onderzoeken en verstrekte adviezen.
2. Wieser's Advies heeft het recht om de opdracht naar eigen inzicht uit te voeren, al dan niet door inschakeling van derden en al dan niet in gedeelten.
3. De inspecties zijn gebaseerd op visueel, uitwendig en non-destructief onderzoek van de daartoe onder normale omstandigheden bereikbare onderdelen van vaststelling van voorhanden zijnde tekortkomingen en gebreken.
4. De inspecties omvatten geen specialistisch onderzoek betreffende, doch niet als uitputtend bedoeld, installaties, rookgasafvoeren, stookkanalen, bodemverontreiniging, geluidoverlast en giftige stoffen.
5. De inspecties omvatten geen onderzoek naar milieubelastende zaken of zaken waarin milieubelastende materialen zouden kunnen zijn verwerkt, noch naar zaken in verband met verontreiniging of aantasting van bodem, lucht of (grond-) water, en ook niet naar onderdelen waarbij materialen toegepast of verwerkt zouden kunnen zijn of die van overheidswege zijn of worden verboden. Onder milieubelastende zaken wordt onder andere verstaan, doch niet uitputtend bedoeld, asbest, olietanks en chemicaliën. Wieser's Advies aanvaardt hiervoor dan ook geen enkele aansprakelijkheid van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
6. Indien een object deel uitmaakt van een pand volgt de inspectie het zogenaamde "schoenendoos" principe en omvat alleen die delen die behoren bij het betreffende object. Gezamenlijke delen zoals beschreven in, doch niet als uitputtend bedoeld, de splitsingsakte en de reglementen van de vereniging van eigenaren, worden beoordeeld zover toegankelijk. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het aanleveren van de breukdelen voor het betreffende object.
7. Het halen of brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op verzoek van de opdrachtgever. Indien het halen of brengen van de sleutels meer dan 5 minuten reistijd vergt, is de opdrachtgever een sleutel tarief verschuldigd.

Deze voorwaarden zijn gedeponneerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te 's-Gravenhage.

Van toepassing is steeds de laatste gedeponneerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de onderhavige opdracht.