

ALGEMENE VOORWAARDEN BOUW, TEKEN- EN ADVIESBUREAU PIETER BIJMA

1. ALGEMEEN

- 1.1 Op alle aan Bouw, Tekening- en Adviesbureau Pieter Bijma (hierna te noemen als BTA) verstrekte opdrachten zijn in elk geval de algemene voorwaarden van BTA van toepassing. Ook zijn van toepassing de in het rapport omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden.
- 1.2 BTA voert in opdracht van opdrachtgevers inspecties uit op vastgoedobjecten en de resultaten van deze keuringen worden vastgelegd in een inspectierapport en worden ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.
- 1.3 Bij opdrachtvertrekking aan BTA bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in art. 1 lid 1.1 omschreven voorwaarden. Indien deze voorwaarden onverhoopt niet zijn bijgevoegd en / of niet in uw bezit zijn en hiervan dus geen kennis van genomen is , dient u BTA direct en vóór uitvoering van de werkzaamheden in kennis te stellen. BTA zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toe komen.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

- 2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object. De inspectie is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken en / of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen / berekeningen worden verricht. Ook worden er geen onderdelen verwijderd, verschoven, opgetild etc. om eventuele achterliggende constructies en / of installaties te kunnen beoordelen. BTA zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. BTA geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte werkzaamheden en / of verstrekte adviezen.
- 2.3 Alle opdrachten aan BTA zullen worden verstrekt middels een formulier waarop alle relevante informatie van het te inspecteren object zijn vermeld. Dit formulier zal door de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger ondertekend geretourneerd worden.
- 2.4 De in art. 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan BTA overhandigd. Het formulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de opdrachtgever dit niet heeft gedaan zal BTA geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.
- 2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door BTA worden gemaakt. Voor de exacte tijd van de inspectie kan BTA niet aansprakelijk worden gesteld, dit omdat door externe omstandigheden een exact tijdstip niet kan worden gegarandeerd. Wel wordt er natuurlijk naar gestreefd om de gemaakte afspraak na te komen.
- 2.6 De opdrachtgever garandeert dat BTA vrije toegang krijgt tot het te inspecteren object, en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, knieschotten, kruipruimtes etc. Ook zullen er geen verrassende elementen aanwezig zijn zoals loslopende huisdieren en dergelijke.
- 2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruim als de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is, dit i.v.m. de veiligheid van de inspecteur. Mocht de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig zijn, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige en onder goede omstandigheden en zonder gevaar, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, toegankelijk is.
- 2.8 Daken, goten, overstekken etc. worden, indien dit op een veilige manier kan geschieden, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, geïnspecteerd tot een hoogte waarvoor het mee genomen klimmateriaal toereikend is. Dit kan variëren van ca. 2,5 – 4 m.
- 2.9 Indien tijdens de inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit alleen ter beoordeling van de inspecteur, worden deze onderdelen niet en / of gedeelten daarvan geïnspecteerd. Hiervan wordt in het rapport melding van gemaakt.
- 2.10 Indien weersinvloeden / of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en / of vertraagt, uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur, behoudt BTA zich het recht voor om de inspectie uit te stellen en / of te onderbreken.
- 2.11 Indien door BTA inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In dit soort situaties behoudt BTA zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 2.12 De objecten worden door BTA visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare en verbandhoudende bouwonderdelen.
- 2.13 De in het rapport aangegeven kosten zijn globale ramingen (richtprijzen) en zijn niet bedoeld als een aannemers begroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde bedragen geen rechten worden ontleend. De prijzen zijn exclusief BTW
- 2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2.15 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en / of werkmethodeken worden uitsluitend door BTA aangebracht.
- 2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen blijven bij BTA en gaan niet op de opdrachtgever over.
- 2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door BTA opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en / of aanmerkingen aan BTA door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en / of aanmerkingen door opdrachtgever aan BTA kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht akkoord te gaan met de uitgevoerde werkzaamheden. BTA heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van de wijzigingen en / of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
- 2.18 Tijdens de inspecties wordt niet specifiek gezocht naar milieubelastende materialen, zoals bijvoorbeeld asbest, olietanks enz. Hiervoor kan eventueel een daarvoor gespecialiseerd bedrijf worden ingeschakeld.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 3.1 De door BTA uit te voeren inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven vermeerderd met eventuele van toepassing zijnde meerprijzen.
- 3.2 BTA 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 CBS. 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.
- 3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal BTA gevrijwaard zijn van alle aansprakelijkheden en schade van welk aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Op het halen en brengen van sleutels zal een voor BTA geldende meerprijs in rekening gebracht worden.
- 3.4 Annulering door de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger van een al verstrekte opdracht tot inspectie, moet minimaal 24 uur voor aanvang van de daadwerkelijke inspectie gemeld worden. Indien hieraan niet voldaan wordt ziet BTA zich genoodzaakt om het overeengekomen inspectietarief in rekening te brengen.
- 3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks de gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet gekeurd kan worden, kan BTA niet verantwoordelijk c.q. worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en / of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een overeengekomen inspectie niet kan worden uitgevoerd, ziet BTA zich genoodzaakt het overeengekomen inspectietarief in rekening te brengen.
- 3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in art. 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Als in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal ook dit aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk BTA worden gemeld.
- 3.7 Alle door BTA opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen prijs betreft slechts de daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij BTA opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of een kostenverhoging. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 3.8 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. BTA heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te krijgen. Indien de opdrachtgever het door hem verschuldigde bedrag niet voldoet, dan is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitenrechtelijke kosten van BTA, verbandhoudende met bovengenoemde omstandigheden, of het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor de rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en / of aansprakelijkheidsstelling dienen altijd schriftelijk aan BTA te worden gemeld, binnen de door de wet gestelde termijnen.
- 4.2 Na ontvangst zal de aanmelder een bevestiging ontvangen. De ontvanger zal schriftelijk, volledig leesbaar en naar waarheid ingevuld ondertekent en al omschrijven wat naar zijn mening schade, een gebrek of een tekortkoming impliceert. Mocht het niet volledig, niet leesbaar en / of niet naar waarheid zijn ingevuld, dit alleen ter beoordeling van BTA, zal het niet in behandeling worden genomen.
- 4.3 Het in behandeling nemen van een melding betekent geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en / of aansprakelijkheid in welke vorm en welke oorzaak dan ook. BTA behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van BTA komt, geldt een eigen risico van 20% met een maximum van € 500,-
- 4.5 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaats vinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundig onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indenniteitsbeginsel en de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.6 Indien is vastgesteld dat BTA aansprakelijk is voor de schade, dan is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.7 Een door BTA uitgevoerde inspectie en / of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en / of tekortkomingen van welk aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.8 BTA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een andere specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.9 BTA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.10 BTA is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor de door hen gehanteerde terminologie.
- 4.11 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en BTA niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens BTA van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.12 Alle geschillen welke tussen opdrachtgever en BTA mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst die daarvan een uitvloeisel is en welke niet kunnen worden opgelost zullen uitsluitend worden berecht door een daarvoor bevoegde rechter in het arrondissement Groningen.
- 4.13 Op alle met BTA gesloten overeenkomsten en op alle aan BTA verstrekte opdrachten is, tenzij anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

- 4.14** Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd:
- voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden tot maximaal € 4500,-
 - voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan 3 maanden, is het totaal door BTA met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste 3 maanden verschuldigde honorarium, met een maximum van € 4500,-
- 4.15** BTA is nimmer aansprakelijk voor directe 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 gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, bestek, ondeugdelijk uitgevoerde 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 BTA uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijk overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin BTA gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van BTA, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd
- 4.16** BTA is niet aansprakelijk voor schades die voortvloeien uit storingen en / of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nuts bedrijven.
- 4.17** BTA is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en / of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en / of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en / of rapportages van externe deskundigen.
- 4.18** Indien BTA met in achtneming van art. 4.13 aansprakelijk is voor schade, is BTA gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 5.1** Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft BTA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 5.2** De ontbinding als omschreven in art 5 lid 5.1 dient te alle tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de BTA verder toekomende rechten heeft BTA het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van BTA op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onder dat BTA tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijs door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen werkstakingen, werkliedenuitsluitingen, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, maar ook oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer.