

Algemene voorwaarden aanneming van werk (Particuliere Opdrachtgevers)

Van de besloten vennootschap Uwnieuwbouwwoning.nl B.V., Teugseweg 18, 7418AM Deventer, handelsregisternummer: 74022466

In deze algemene voorwaarden worden partijen als volgt aangeduid:

- Opdrachtnemer: de gebruiker van deze algemene voorwaarden, zijnde Uwnieuwbouwwoning.nl.
- Opdrachtgever: de natuurlijke persoon die het werk opdraagt of met wie daarover wordt gesproken.

1. Aanbod

- 1.1. Het uitbrengen van een offerte door Opdrachtnemer kan zowel schriftelijk als digitaal plaatsvinden.
- 1.2. Een offerte is geldig gedurende 30 dagen vanaf de datum die op de offerte vermeld staat, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 1.3. Opdrachtnemer is niet gebonden aan een offerte of aanbod indien Opdrachtgever redelijkerwijs had moeten begrijpen dat de offerte, het aanbod, of een onderdeel daarvan een kennelijke fout of vergissing bevat.
- 1.4. Offertes en aanbiedingen van Opdrachtnemer worden beschouwd als een ondeelbaar geheel. De Opdrachtgever kan uitsluitend een gedeelte van de aangeboden opdracht laten uitvoeren indien Opdrachtnemer hier schriftelijk mee instemt.
- 1.5. De omvang en/of scope van de werkzaamheden wordt als volgt ingemeten:
 - Behang- en sauswerk, netto oppervlak
 - Stucwerk; ramen, deuren en openingen worden meegeteld in het oppervlak. Mochten het toch de wens zijn netto meters te berekenen dan worden de hoekprofielen apart in rekening gebracht
 - Gietvloeren, netto oppervlak
 - Basebeton (Grit), netto oppervlak
 - Stucco puro, netto oppervlak
 - Trapafwerking met tapijt, per trede
 - Pvc-trapafwerking, per trede, een trede wordt geteld als er een trapneusprofiel geplaatst moet worden.
 - Pvc-vloeren, oppervlak berekend per pakinhoud (incl. snijmarge)
 - Plinten, oppervlak berekend per plintlengte (incl. snijmarge)

- 1.6. Indien er geen overeenkomst tot stand komt, is Opdrachtnemer gerechtigd de kosten voor het opstellen van de offerte of het aanbod bij Opdrachtgever in rekening te brengen, mits dit vooraf schriftelijk is overeengekomen.

2. Totstandkoming

- 2.1. De acceptatie van de offerte door Opdrachtgever kan zowel schriftelijk als digitaal plaatsvinden.
- 2.2. Indien meerdere personen de offerte accepteren, is iedere persoon hoofdelijk aansprakelijk jegens Opdrachtnemer voor de verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst.

3. Prijzen

- 3.1. Na het sluiten van de overeenkomst kunnen kostenverhogende omstandigheden ontstaan of aan het licht komen. Indien deze omstandigheden niet aan Opdrachtnemer kunnen worden toegerekend en Opdrachtnemer bij het vaststellen van de prijs redelijkerwijs geen rekening hoefde te houden met de kans dat deze omstandigheden zich zouden voordoen, is Opdrachtnemer gerechtigd de extra kosten bij Opdrachtgever in rekening te brengen.
- 3.2. De door Uwnieuwbouwwoning.nl op de aanbiedingen en facturen gehanteerde tarieven en prijzen worden zowel inclusief als exclusief BTW gespecificeerd.
- 3.3. De prijzen en tarieven die door Opdrachtnemer worden verstrekt, zijn doorgaans volledig gebaseerd op de door Opdrachtgever verstrekte informatie. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, worden de door de Opdrachtnemer gedeelde prijzen en tarieven nimmer als richtprijzen beschouwd.

4. Verantwoordelijkheden opdrachtnemer

- 4.1. Werkzaamheden worden uitgevoerd op reguliere werkdagen binnen de gebruikelijke werktijden van Opdrachtnemer (tussen 7:00 uur en 18:00 uur), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 4.2. Opdrachtnemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en volgens de afspraken van het contract uit te voeren.
- 4.3. Indien Opdrachtnemer Opdrachtgever schriftelijk heeft gewaarschuwd dat de uitvoering van werkzaamheden op een ondeugdelijke ondergrond, volgens een ondeugdelijke werkwijze of onder ondeugdelijke omstandigheden zal leiden tot gebreken in het werk, en Opdrachtgever desondanks verlangt dat de werkzaamheden worden uitgevoerd, is Opdrachtnemer niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die hieruit voortvloeien.

5. Verantwoordelijkheden opdrachtgever

- 5.1. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de door hem verstrekte gegevens. Opdrachtnemer is niet verplicht deze gegevens te controleren en mag ervan uitgaan dat deze correct zijn.
- 5.2. Adviezen, voorzieningen en werkzaamheden van derden, die van invloed zijn of kunnen zijn op de prestaties van Opdrachtnemer, zijn volledig voor rekening en risico van Opdrachtgever.
- 5.3. Opdrachtgever zorgt ervoor dat Opdrachtnemer tijdig beschikt over:
 - a) de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen), zo nodig in overleg met Opdrachtnemer;
 - b) het terrein, het gebouw of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
 - c) voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen; en
 - d) de verstrekkingen die Opdrachtgever volgens de overeenkomst moet doen.
 - e) elektriciteit, gas, water en parkeergelegenheid. De kosten hiervan blijven volledig voor rekening van Opdrachtgever.
- 5.4. Opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat Opdrachtnemer bij aankomst op de locatie onmiddellijk kan beginnen met de werkzaamheden en deze tijdens normale werkuren ongestoord kan uitvoeren.
- 5.5. De kosten voor elektriciteit, gas, water en parkeergelegenheid komen volledig voor rekening van Opdrachtgever.
- 5.6. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het tijdig en adequaat (laten) uitvoeren van werkzaamheden en/of leveringen door derden, voor zover deze niet tot de opdracht van Opdrachtnemer behoren. Deze werkzaamheden en/of leveringen dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de voortgang van de werkzaamheden door Opdrachtnemer niet wordt vertraagd. Indien toch vertraging optreedt, is Opdrachtgever verplicht Opdrachtnemer hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
- 5.7. Opdrachtgever is verplicht zodanige maatregelen te treffen dat het door Opdrachtnemer verrichte werk voorafgaand aan de oplevering niet wordt beschadigd of vernield.

6. Uitvoeringsduur

- 6.1. De termijn waarbinnen het werk moet worden opgeleverd, wordt, indien mogelijk, in de overeenkomst vastgelegd. Deze kan worden uitgedrukt in werkbare dagen, weken, maanden, of door een specifieke kalenderdag te noemen. Een planning is echter nooit bindend of fataal, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
- 6.2. Indien een termijn wordt uitgedrukt in werkbare dagen, worden werkdagen respectievelijk halve werkdagen als onwerkbaar beschouwd indien:
 - a) gedurende ten minste vier uur respectievelijk twee uur niet kan worden gewerkt,



b) en deze vertraging het gevolg is van omstandigheden die niet aan opdrachtnemer kunnen worden toegerekend.

- 6.3. Opdrachtnemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien de uitvoering van het werk wordt vertraagd door overmacht, door omstandigheden die voor rekening van Opdrachtgever komen, of als gevolg van meerwerk. Dit geldt indien van Opdrachtnemer niet kan worden verlangd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd. In ieder geval is er sprake van overmacht indien de nakoming van de overeenkomst wordt verhinderd door een natuurramp, oorlog, een algemene landelijke staking of een overheidsmaatregel waarmee Opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst geen rekening behoefde te houden.
- 6.4. Indien de start of voortgang van het werk wordt vertraagd door omstandigheden waarvoor Opdrachtgever verantwoordelijk is, dient Opdrachtgever de schade en kosten die hierdoor voor Opdrachtnemer ontstaan, te vergoeden.

7. Meer- en minderwerk

- 7.1. Er is sprake van meerwerk wanneer Opdrachtgever aanvullingen of wijzigingen op de overeengekomen werkzaamheden of leveringen wenst, die het werk verzwaren of uitbreiden, of wanneer deze wijzigingen leiden tot hogere kosten.
- 7.2. Afwijkingen in de begrote vierkante meters (m²) op basis van door de Opdrachtgever verstrekte informatie of onverwachte afwijkingen op locatie worden op basis van nacalculatie in rekening gebracht. Deze afwijkingen worden door partijen niet gekwalificeerd als meer- of minderwerk.
- 7.3. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever schriftelijk informeren over het voorhanden zijn van meer- of minderwerk, inclusief de gevolgen voor de prijs.
- 7.4. Meerwerk mag tussentijds worden gefactureerd en dient te worden betaald tegen de prijzen die tussen partijen zijn overeengekomen, of, bij gebrek aan een specifieke overeenkomst, tegen redelijke prijzen. Minderwerk zal worden gefactureerd bij de afronding van het werk.

8. Betaling

- 8.1. Opdrachtnemer heeft het recht om te factureren op basis van de voortgang van het werk, tenzij partijen schriftelijk een specifiek termijnschema zijn overeengekomen.
- 8.2. Opdrachtgever dient de factuur van Opdrachtnemer per ommegaande te voldoen. Het recht van Opdrachtgever om betaling op te schorten of te verrekenen, is uitdrukkelijk uitgesloten.
- 8.3. Opdrachtnemer is gerechtigd om 100% van de aanneemsom bij Opdrachtgever in rekening te brengen. *Uwnieuwbouwwoning is genoodzaakt om vooraf diverse aankopen te doen en werkbare dagen te reserveren.*

- 8.4. Indien betaling niet tijdig plaatsvindt, wordt Opdrachtgever van rechtswege in verzuim geacht, zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. Dit laat onverlet het recht van Opdrachtnemer om zijn verplichtingen op te schorten indien de betaling van termijnen of facturen niet tijdig plaatsvindt.
- 8.5. Zolang volledige betaling van een deel- of eindfactuur, inclusief vertragingsrente en buitengerechtelijke kosten, niet heeft plaatsgevonden, blijven de geleverde materialen eigendom van Opdrachtnemer.
- 8.6. Betalingen door Opdrachtgever worden eerst aangewend voor de betaling van vervallen rente, gevolgd door de betaling van buitengerechtelijke incassokosten. Pas daarna worden betalingen in mindering gebracht op de hoofdsom.

9. Oplevering

- 9.1. Indien Opdrachtnemer van oordeel is dat het werk gereed is voor oplevering, zal hij de Opdrachtgever uitnodigen het werk gezamenlijk te inspecteren.
- 9.2. Bij de inspectie moet de Opdrachtgever schriftelijk aangeven of het werk al dan niet wordt goedgekeurd. Bij afkeuring moet de Opdrachtgever concreet en schriftelijk de gebreken vermelden die hij heeft geconstateerd.
- 9.3. Kleine gebreken die een normaal gebruik van het werk niet in de weg staan, vormen geen grond voor de Opdrachtgever om de oplevering te weigeren. Dergelijke gebreken dienen door de Aannemer binnen een redelijke termijn te worden hersteld.
- 9.4. Na de oplevering is het werk voor rekening en risico van Opdrachtgever.
- 9.5. Indien Opdrachtgever het werk of de ruimte waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd in gebruik neemt, accepteert Opdrachtgever het werk en is het opgeleverd.
- 9.6. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd wanneer uiterlijk 7 werkdagen zijn verstreken nadat Opdrachtnemer schriftelijk de mededeling heeft gedaan dat het werk voltooid is en Opdrachtgever heeft nagelaten het werk binnen die termijn te aanvaarden.

10. Eigendom

- 10.1. Alle door Opdrachtnemer geleverde materialen zijn eigendom tot het moment dat Opdrachtgever alle verplichtingen uit hoofde van de gesloten overeenkomsten (dus ook eerdere en latere) is nagekomen.
- 10.2. Opdrachtgever is niet bevoegd de onder het eigendomsvoorbehoud vallende zaken te verpanden noch op enige andere wijze te bezwaren.
- 10.3. Indien derden beslag leggen op de onder eigendomsvoorbehoud geleverde zaken, dan wel rechten daarop willen vestigen of doen gelden, is Opdrachtgever verplicht Opdrachtnemer daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.

- 10.4. Voor het geval Opdrachtnemer de eigendomsrechten wil uitoefenen, geeft Opdrachtgever reeds nu onvoorwaardelijke en niet herroepbare toestemming aan Opdrachtnemer om al die plaatsen te betreden waar de eigendommen van Opdrachtnemer zich bevinden en de eigendommen terug te nemen.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1. De verplichting van Opdrachtnemer om kosten of schade te vergoeden, is te allen tijde beperkt tot maximaal de aanneemsom van het betreffende werk of het relevante deel daarvan, of het totaal van de gewerkte uren en de verwerkte materialen voor dat werk of deel van het werk. Indien er uitsluitend leveringen hebben plaatsgevonden, is deze verplichting beperkt tot het factuurbedrag dat betrekking heeft op deze leveringen, of het relevante deel daarvan. Deze beperking geldt altijd, ook in het geval van meerdere schadegevallen.
- 11.2. Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor gevolgschade. Onder gevolgschade wordt in ieder geval verstaan (maar niet beperkt tot): schade aan derden of aan de principaal, bedrijfssluiting en -stagnatie, verhuiskosten, opslagkosten, herinrichtingskosten, schoonmaakkosten, verblijfs- en hotelkosten, bouwplaats- en steigerkosten, begeleidings- en toezichtkosten, stagnatiekosten en bedrijfsschade, inkomens- en omzetschade, gederfde winst, vervangingskosten, en dergelijke.

12. Overmacht

- 12.1. Onder overmacht wordt verstaan elke omstandigheid die onafhankelijk is van de wil van Opdrachtnemer en waardoor de nakoming van de overeenkomst redelijkerwijs niet van Opdrachtnemer kan worden gevergd. Dit omvat onder andere: oorlog, volledige of gedeeltelijke mobilisatie, oproer, onlusten, blokkades, verkeersbelemmeringen, algemene of gedeeltelijke werkstaking, uitsluiting, gedwongen stilstand, brand, watersnood en/of abnormale waterstanden, epidemieën, ziekte van personeel, wanprestatie van toeleveranciers, en soortgelijke situaties.
- 12.2. Indien een overmachtssituatie of verhindering langer dan dertig kalenderdagen aanhoudt, of indien vaststaat dat deze van blijvende aard is, hebben beide partijen het recht de overeenkomst te annuleren, mits dit schriftelijk geschiedt, voor zover het betreft het nog niet geleverde of uitgevoerde gedeelte. Wat bij annulering al is geleverd of uitgevoerd, dient dan direct te worden betaald. Bij een dergelijke annulering, ongeacht welke partij dit recht uitoefent, is Opdrachtnemer niet gehouden enige schadevergoeding te verlenen.

13. Geschillen

- 13.1. Op alle overeenkomsten met Opdrachtnemer is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

- 13.2. Bij een geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met de overeenkomst, heeft Opdrachtgever het recht te kiezen of het geschil wordt voorgelegd aan de overheidsrechter of aan de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen.
- 13.3. Indien Opdrachtnemer ervoor kiest het geschil niet door de overheidsrechter te laten behandelen, dient Opdrachtnemer de wederpartij schriftelijk of digitaal te verzoeken akkoord te gaan met behandeling door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. De wederpartij krijgt hiervoor een termijn van minimaal één maand om een keuze kenbaar te maken.
- 13.4. Indien de wederpartij binnen de gestelde termijn kiest voor de overheidsrechter, wordt het geschil behandeld door de bevoegde overheidsrechter. Indien de wederpartij akkoord gaat met behandeling door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen of binnen de gestelde termijn geen keuze kenbaar maakt, wordt het geschil behandeld door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen.
- 13.5. Indien het geschil wordt behandeld door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, wordt de behandeling uitgevoerd volgens het arbitragereglement dat van toepassing is drie maanden voorafgaand aan de datum van het sluiten van de overeenkomst.