

Algemene voorwaarden Van Rossum Vastgoedadvies

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Opdrachtgever: Degene die Van Rossum Vastgoedadvies opdracht geeft werkzaamheden uit te voeren;

Van Rossum Vastgoedadvies; De partij met beperkte aansprakelijkheid Van Rossum Vastgoedadvies

Artikel 1 – Definities en werkingssfeer

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en overeenkomsten waarbij Van Rossum Vastgoedadvies diensten van welke aard en onder welke benaming dan ook aan een opdrachtgever levert.
2. Op eigen handelsvoorwaarden, afwijkende of aanvullende bedingen kan door opdrachtgever slechts een beroep worden gedaan, als en voor zover deze uitdrukkelijk schriftelijk door Van Rossum Vastgoedadvies zijn aanvaard.
3. Eventueel door de opdrachtgever gehanteerde voorwaarden worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 2 – Aanbieding en acceptatie

1. Alle offertes en prijsopgaven (ook op internet) die door of vanwege Van Rossum Vastgoedadvies zijn gedaan, zijn vrijblijvend.
2. Als Van Rossum Vastgoedadvies op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat Van Rossum Vastgoedadvies de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt Van Rossum Vastgoedadvies de opdrachtgever schriftelijk of per email mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóór dat Van Rossum Vastgoedadvies de feitelijke opdracht kan starten.
3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat Van Rossum Vastgoedadvies een opdracht schriftelijk of per email heeft

bevestigd, dan wel nadat Van Rossum Vastgoedadvies geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen.

4. Indien of nadat Van Rossum Vastgoedadvies een offerte aan opdrachtgever heeft uitgebracht, of nadat de overeenkomst tot stand is gekomen, blijkt dat de informatie of de feiten op basis waarvan Van Rossum Vastgoedadvies de offerte heeft uitgebracht of de overeenkomst tot stand is gekomen niet overeenstemmen met de werkelijkheid, is Van Rossum Vastgoedadvies gerechtigd om van de uitvoering van de Werkzaamheden af te zien, dan wel de overeenkomst per direct te beëindigen. Van Rossum Vastgoedadvies zal hiervoor nimmer tot enige schadevergoeding of compensatie gehouden zijn. Als de beëindiging van de overeenkomst aan opdrachtgever of diens vertegenwoordiger te wijten is, is opdrachtgever aan Van Rossum Vastgoedadvies een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen tarief.
5. Als de opdrachtgever van oordeel is dat de opdracht niet correct zou zijn bevestigd, dient hij dat schriftelijk binnen drie kalenderdagen na datum verzending van de opdrachtbevestiging aan de Van Rossum Vastgoedadvies te melden. Bij gebreke van een schriftelijke reactie binnen deze termijn wordt de opdrachtgever geacht akkoord te zijn gegaan met de inhoud van de opdrachtbevestiging
6. Aanvullende afspraken en/of door de opdrachtgever gewenste wijzigingen zijn slechts bindend wanneer deze schriftelijk door de directie en/of door haar daartoe aangestelde medewerkers van Van Rossum Vastgoedadvies zijn bevestigd
7. Van Rossum Vastgoedadvies is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Van Rossum Vastgoedadvies voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

8. Opdrachtgever dient Van Rossum Vastgoedadvies bij het geven van de opdracht te voorzien van alle hem bekende informatie met betrekking tot tekortkomingen en gebreken dan wel gebreken die hem redelijkerwijze bekend kunnen zijn.
9. Van Rossum Vastgoedadvies is niet aansprakelijk voor gebreken aan zijn rapportage, voortvloeiend uit gebreken of tekortkomingen welke opdrachtgever bekend zijn dan wel hem redelijkerwijze bekend kunnen zijn, en welke niet aan Van Rossum Vastgoedadvies zijn medegedeeld.

Artikel 3 – Specifieke bepalingen over bouwtechnische keuringen

1. De bouwtechnische keuring bestaat uit een globale, non-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.
2. Van Rossum Vastgoedadvies zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten, doch geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
3. Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de inspectie voor Van Rossum Vastgoedadvies toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is, of dat het object niet kan worden geïnspecteerd, is Van Rossum Vastgoedadvies niet verantwoordelijk, c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden

uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

4. Ten behoeve van de bouwtechnische keuring worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel als het kruipluik aanwezig is, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Als deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist
5. Indien dit veilig kan worden daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten) worden, staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van Van Rossum Vastgoedadvies
6. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan, die onder het bereik van het onderzoek vallen, zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
7. Een bouwtechnische keuring is geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de keuring asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen eenvoudig visueel waarneembaar is, zal Van Rossum Vastgoedadvies hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal

te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten. Van Rossum Vastgoedadvies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het geval er onverhoopt toch sprake zou zijn geweest van visueel zichtbare asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen.

8. De objecten worden door Van Rossum Vastgoedadvies, in het kader van de rapportage, 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, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.
9. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Van Rossum Vastgoedadvies opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Van Rossum Vastgoedadvies door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Van Rossum Vastgoedadvies kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de uitgevoerde inspectie, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. Van Rossum Vastgoedadvies heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
10. De volgende specificatie vallen in elk geval niet onder een bouwtechnische keuring:
 - controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;
 - controle van niet gereinigde beglazing;

- controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
- controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;
- controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
- controle van grondoppervlakte en perceel grootte;
- (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
- controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- indicatie van de waarde van een woning;
- controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d;
- controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen, mits specifiek een opdracht is gegeven voor een asbestinventarisatie;
- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;
- gedetailleerd bouwkundig onderzoek.

Artikel 4 – Prijzen

1. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbidding van de offerte.

2. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie kosteloos te annuleren. Bij annulering na deze termijn is de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen tarief of zal dit in overleg bepaald worden.
3. Kosten van gewenste aanvullingen en/of wijzigingen na het tot stand komen van de overeenkomst door opdrachtgever zijn voor rekening van de opdrachtgever.
4. Opdrachtgever krijgt altijd de actuele totaalprijs van de opdracht bevestigd. Actuele prijzen en meerprijzen bij grotere of afwijkende objecten zijn terug te vinden op de website van Van Rossum Vastgoedadvies

Artikel 5 – Diversen

1. Het halen en brengen van sleutels wordt in verband met de juridische aansprakelijkheid door Homekeur niet gedaan!
2. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.
3. De rapportages zoals bedoeld in deze voorwaarden worden digitaal beschikbaar gesteld op het onlinedashboard mijnwoning.nl Opdrachtgever dient zelf een pdf-exemplaar van dit rapport te downloaden en te bewaren op een eigen opslag device. Van Rossum Vastgoedadvies garandeert een bewaartermijn van ten minste 5 jaar op het dashboard www.mijnwoning.nl

Artikel 6 – Betaling

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Van Rossum Vastgoedadvies aan te wijzen bankrekening te geschieden.
2. Na verloop van voornoemde termijn is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim.
3. Vanaf de datum dat de opdrachtgever in verzuim is (vervaldatum van de factuur), kan door Van Rossum Vastgoedadvies aanspraak gemaakt worden op:
 - De berekening van de wettelijke rente (of een zelf te bepalen rentepercentage) vanaf de vervaldag tot de algehele voldoening;
 - De berekening van buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.
 - De berekening van buitengerechtelijke kosten, welke kosten 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, met een minimum van € 40,00

Artikel 7 – Eigendomsvoorbehoud

1. Tot aan het tijdstip waarop opdrachtgever aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij Van Rossum Vastgoedadvies.
2. Het is opdrachtgever verboden de door Van Rossum Vastgoedadvies aan opdrachtgever geleverde rapportages in welke vorm dan ook aan derden ter inzage te geven of af te staan, tenzij opdrachtgever al zijn betalingsverplichtingen binnen de gestelde termijnen is nagekomen.

Artikel 8 – Intellectueel eigendomsrecht

1. Alle auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de door Van Rossum Vastgoedadvies

vervaardigde rapportages berusten bij Van Rossum Vastgoedadvies.

2. Van Rossum Vastgoedadvies heeft het recht de door Van Rossum Vastgoedadvies vervaardigde rapportages aan derden te verstrekken.

Artikel 9 – Opzegging/Beëindiging overeenkomst

1. De tussen opdrachtgever en Van Rossum Vastgoedadvies gesloten overeenkomst wordt geacht te zijn geëindigd met ingang van de datum waarop opdrachtgever in staat van faillissement is verklaard, surseance van betaling aan opdrachtgever is verleend dan wel op opdrachtgever de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing is verklaard.
2. Indien opdrachtgever zijn verplichtingen uit hoofde van de met Van Rossum Vastgoedadvies gesloten overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt, is Van Rossum Vastgoedadvies bevoegd, zonder ingebrekestelling en zonder dat rechtelijke tussenkomst vereist is, de met opdrachtgever gesloten overeenkomst te ontbinden, onverminderd de aanspraken van Van Rossum Vastgoedadvies op het overeengekomen honorarium en vergoeding van schade en rente. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen ten gevolge van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van partijen schadevergoeding te vorderen.
3. Van Rossum Vastgoedadvies heeft, indien de omstandigheden als in dit artikel aangegeven zich voortdoen, de bevoegdheid andere met opdrachtgever lopende overeenkomsten, voor zover deze nog niet zijn uitgevoerd, zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden en vergoeding van schade en rente te vorderen.

Artikel 10 – Overmacht

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

Artikel 11 – Klachten en aansprakelijkheidsstellingen

1. Opdrachtgever dient klachten jegens Van Rossum Vastgoedadvies met betrekking tot de uitvoering van zijn opdracht en/of aansprakelijkheidstelling voor schade binnen uiterlijk 14 dagen na de uitvoering van de opdracht, danwel binnen 14 dagen nadat de tekortkoming of schade redelijkerwijs door opdrachtgever had kunnen worden geconstateerd, schriftelijk en gedetailleerd bij Van Rossum Vastgoedadvies te hebben gemeld. In ieder geval geldt een vervaltermijn van twaalf maanden na het afronden van de inspectie of het uitbrengen van de rapportage door Van Rossum Vastgoedadvies
2. Klachten of aansprakelijkheidstellingen worden uitsluitend in behandeling genomen indien opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan. Het indienen van klachten ontslaat opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens Homekeur B.V
3. Het in behandeling nemen van een klacht of aansprakelijkheidstelling impliceert geen erkenning van tekortkoming, gebrek of schade dan wel aansprakelijkheid in welke vorm of door welke oorzaak dan ook.
4. Klachten of aansprakelijkheidsstellingen die Van Rossum Vastgoedadvies bereiken na de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn van 12 maanden worden uitgesloten van herinspectie en/of schadevergoeding en kunnen niet in behandeling worden genomen.

5. Klachten inzake facturen van Van Rossum Vastgoedadvies dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 weken na factuurdatum door Van Rossum Vastgoedadvies te zijn ontvangen.

Artikel 12 – Aansprakelijkheid

1. Behoudens opzet of bewuste roekeloosheid is de aansprakelijkheid van Van Rossum Vastgoedadvies jegens opdrachtgever voor schade, direct of indirect, op welke wijze dan ook geleden, ten gevolge van het niet dan wel niet tijdig dan wel het onbehoorlijk uitvoeren van de tussen partijen gesloten overeenkomst door Van Rossum Vastgoedadvies of door haar in het kader daarvan ingeschakelde derden beperkt tot het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Van Rossum Vastgoedadvies zal worden uitgekeerd. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van Van Rossum Vastgoedadvies komt, geldt voor opdrachtgever een eigen risico van € 500,00.
2. Indien Van Rossum Vastgoedadvies aansprakelijk is voor de schade, heeft Van Rossum Vastgoedadvies het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen. Opdrachtgever is verplicht alle hiertoe benodigde medewerking te verlenen. Indien opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat Van Rossum Vastgoedadvies hierover vooraf schriftelijk is geïnformeerd of Van Rossum Vastgoedadvies de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt opdrachtgever hiermee het recht op her inspectie en/of enige schadevergoeding.
3. Van Rossum Vastgoedadvies is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van het onjuist opgeven van omstandigheden,

schade ten gevolge van wettelijke regelingen of andere voorschriften door de overheid vastgesteld en schade ten gevolge van optrekkend of doorslaand vocht.

4. Van Rossum Vastgoedadvies is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan Van Rossum Vastgoedadvies verstrekte informatie die Van Rossum Vastgoedadvies vervolgens in haar rapportages heeft opgenomen. Van Rossum Vastgoedadvies zal in de rapportages ook expliciet aangeven welke informatie door derden is verstrekt.
5. Opdrachtgever vrijwaart Van Rossum Vastgoedadvies voor alle schade die Van Rossum Vastgoedadvies mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.
6. Indien er sprake is van een bouwtechnische keuring, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken gemeld. Van Rossum Vastgoedadvies is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
7. Van Rossum Vastgoedadvies is niet aansprakelijk voor zaken die Van Rossum Vastgoedadvies niet geïnspecteerd heeft en waarvan Van Rossum Vastgoedadvies in de rapportage heeft vermeld dat deze niet zijn geïnspecteerd onder schriftelijke vermelding van de reden waarom dit achterwege is gebleven.
8. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.
9. Van Rossum Vastgoedadvies is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met, of het gevolg zijn van, asbest of

asbesthoudende toepassingen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen.

Artikel 13 – Vervaltermijn

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 en 12 is opdrachtgever gehouden om toerekenbare tekortkomingen van Van Rossum Vastgoedadvies onverwijld schriftelijk aan Van Rossum Vastgoedadvies mee te delen.
2. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 14 – Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle door Van Rossum Vastgoedadvies te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.
2. Van Rossum Vastgoedadvies is aangesloten bij de branche organisatie voor bouwkundige keurders. Zie voor meer informatie bvbk.nl
3. Klachten en geschillen tussen Van Rossum Vastgoedadvies en opdrachtgever zullen in voorkomende gevallen aan de branche organisatie worden voorgelegd ter beoordeling.
4. Op de overeenkomst tussen Van Rossum Vastgoedadvies en opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. In alle geschillen waar de gewone rechter bevoegd is en deze forumkeuze rechtsgeldig kan worden gemaakt, zullen deze geschillen worden beslecht door rechtbank Rotterdam.