

Algemene Voorwaarden Top Bouwers B.V.

Art. 1. Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Aannemer: Top Bouwers B.V., Kaya Angel 17, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.O. van Haalen;
2. Opdrachtgever: iedere (rechts) –persoon die aan Top Bouwers B.V. een opdracht tot het verrichten van werkzaamheden heeft gegeven en behalve deze diens vertegenwoordiger(s), gemachtigde(n) en rechtverkrijgende(n);
3. Opdracht: overeenkomst tussen de aannemer en de opdrachtgever tot het verrichten van de daarin omschreven werkzaamheden en diensten;
4. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over werknemers, wordt bedoeld mannelijke en vrouwelijke werknemers en waar gesproken wordt over hem en/of hij, wordt bedoeld: hem/haar of hij/zij.

Art. 2. Toepasselijkheid van deze voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding van de aannemer aan, en op iedere overeenkomst tussen aannemer en opdrachtgever waarop de aannemer deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, alsmede op de daaruit voortvloeiende werkzaamheden, leveringen en diensten van welke aard dan ook, voor zover van deze voorwaarden niet nadrukkelijk is afgeweken.
2. Alle offertes, ongeacht de wijze waarop deze zijn gedaan, zijn vrijblijvend.
3. De aannemer is niet gebonden aan algemene voorwaarden van de opdrachtgever voor zover die afwijken van deze voorwaarden.
4. Als enige bepaling uit deze voorwaarden nietig is of wordt vernietigd, zullen de overige bepalingen van deze voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling in acht zal worden genomen.

Art. 3. Offertes

1. De offertes zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte bestek/omschrijving en tekeningen aan de aannemer, dat wel op andere wijze verstrekte gegevens door de opdrachtgever.
2. Wanneer slechts voor een gedeelte van de tekeningen, modellen, omschrijvingen e.d. voor het te vervaardigen en/of te leveren werk zijn overlegd, is de aannemer niet gebonden aan de voor het geheel opgegeven prijs, wanneer mocht blijken dat het niet getoonde gedeelte van de opdracht meerwerk en/of materialen zou vergen, dan waarop bij het calculeren van de prijs redelijkerwijs mocht worden gerekend.
3. Een opdracht bindt de aannemer eerst nadat hij deze schriftelijk heeft bevestigd, dan wel wanneer hij met de uitvoering van de opdracht is begonnen.
4. Kennelijke vergissingen in de offerte van de aannemer ontheffen deze van leveringsplicht, zonder dat de opdrachtgever als dan rechten kan laten doen gelden op eventuele schadevergoeding.

Art.4. Wijzigingen in de opdracht

1. Wijzigingen in en verstrekte opdracht, van welke aard dan ook, schriftelijk of mondeling door of namens de opdrachtgever aangebracht, welke wijzigingen hogere kosten veroorzaken dan waarop bij het doen van de offerte kon worden gerekend, zullen aan de opdrachtgever extra worden berekend. Wijzigingen die kostenbesparend uitvallen, zullen leiden tot een lager door opdrachtgever te betalen bedrag.
2. Verlangde wijzigingen moeten door de opdrachtgever schriftelijk en tijdig worden ingediend.
3. Wijzigingen in een oorspronkelijke opdracht verlangd, kunnen tot het gevolg hebben dat een eventueel vastgelegde opleveringstermijn wordt overschreden, zonder dat als dan de opdrachtgever enig recht op schadevergoeding verkrijgt.
4. Wanneer de wijzigingen mondeling zijn opgedragen, is de tenuitvoerlegging daarvan voor risico van de opdrachtgever.

Art. 5. Eigendommen van de opdrachtgever

1. Omtrent bewaring en gebruik, bewerking en verwerking van zaken die de aannemer door of vanwege de opdrachtgever zijn toevertrouwd, zal de aannemer dezelfde zorg aanwenden die hij dienaangaande omtrent zijn eigen zaken aanwendt.
2. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde, draagt de opdrachtgever het risico voor bedoelde zaken. Wanneer hij dit risico gedekt wil zien, dient hij voor zijn rekening voor verzekering zorg te dragen.

Art. 6. Materialen, geleverd door de opdrachtgever

1. Wanneer de opdrachtgever aan de aannemer materialen levert die nog verwerkt of bewerkt moeten worden, vervalt het eventuele uitschot tijdens ver- of bewerking aan de aannemer.
2. Bij levering van materialen door de opdrachtgever worden verpakkingen, emballage e.d. eigendom van de aannemer op het moment van levering.

Art. 7. Verzending van het uitgevoerde werk

1. Bij franco levering zal steeds voor de goedkoopste wijze van transport worden gekozen. De goederen worden vervoerd voor risico van de opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Art. 8. Betalingen

1. Betaling dient te geschieden, zonder aftrek van enige korting, binnen acht dagen na factuurdatum.
2. De aannemer heeft het recht, gedurende het uitvoeren van de opdracht, tussentijdse nota's te zenden en voor aanvang der werkzaamheden een voorschot te declareren van maximaal 40% van het totaal te verwachten eindbedrag. Alle door de aannemer gezonden tussentijdse nota's of voorschotnota's dienen te worden voldaan conform het bepaalde onder het eerste lid van dit artikel.
3. De aannemer is gerechtigd vóór dan wel tijdens het uitvoeren van de opdracht voldoende zekerheid voor betaling te verlangen, en de aannemer heeft het recht de uitvoering van de opdracht te staken, wanneer hem deze zekerheid niet wordt geboden.

4. Bij niet betaling door de opdrachtgever van een nota binnen acht dagen na factuurdatum, komt de aannemer een rentevergoeding toe van 1,5% per maand, te berekenen over het volledig openstaande bedrag.
5. Bij niet betaling van een nota binnen acht dagen na factuurdatum, is de aannemer gerechtigd derden met invordering van het verschuldigde te belasten. Alle inningskosten, zowel het gerechtelijke als wel het buitengerechtelijke, komen voor rekening van de opdrachtgever. Deze kosten worden gefixeerd op minimaal 15% van het openstaande bedrag, dit met een minimum van Naf. 550,-

Art. 9. Retentierecht

1. Wanneer de aannemer goederen van de opdrachtgever onder zich heeft, is de aannemer gerechtigd deze goederen onder zich te houden, tot voldoening van alle kosten die de aannemer heeft besteed ter uitvoering van opdrachten van de opdrachtgever heeft plaatsgevonden.

Art. 10 (Op)leveringstermijn

1. De door de aannemer met de opdrachtgever overeengekomen (op)leveringstermijnen zijn door de opdrachtgever steeds als approximatief en nimmer als fatale termijnen aan te merken, tenzij dat uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Art. 11. Annuleringen

1. Indien de opdrachtgever een verstrekte opdracht geheel of gedeeltelijk annuleert, is hij aan de aannemer verschuldigd alle door deze redelijkerwijs gemaakte onkosten, (kosten van voorbereiding, opslag e.d.) en daarbij, wanneer de aannemer dit wenst, van de aannemer af te nemen alle goederen die de aannemer voor de bewuste opdracht al besteld en ontvangen had. De opdrachtgever is bovendien gehouden als dan aan de aannemer de door deze geleden winstderving te vergoeden.

Art. 12. Afname

1. De opdrachtgever is verplicht de door de aannemer uitgevoerde opdracht, terstond nadat de aannemer de opdrachtgever er bericht van heeft gedaan dat de opdracht is uitgevoerd, in ontvangst te nemen.
2. Wanneer ten gevolge van het niet afnemen door de opdrachtgever van de gereed gekomen opdracht, de onderhavige goederen door de aannemer moeten worden opgeslagen, dan komen de kosten van opslag voor rekening van de opdrachtgever.
3. Zodra de goederen ter afhaling gereed staan, heeft de aannemer recht op betaling, (of al eerder wanneer tussentijdse nota's zijn gezonden) waarbij de aannemer het recht van retentie zoals beschreven in artikel 9, zijn voorbehouden.

Art. 13 Reclames

1. Eventuele reclames dienen schriftelijk te geschieden, binnen 14 dagen na ontvangst van de nota, dan wel binnen 14 dagen nadat de aannemer de werkzaamheden bij de opdrachtgever heeft beëindigd.
2. De termijn van reclameren zal voor de opdrachtgever niet bindend zijn, indien die termijn in een bepaald geval redelijkerwijs verlenging behoeft.
3. Eventuele reclames zullen alleen gelden voor mankementen aan de door de aannemer geleverde installaties, goederen, en/of werkzaamheden. De opdrachtgever vrijwaart de aannemer voor eventuele gevolgschaden

4. De aannemer heeft het recht voor ondeugdelijk werk goed werk in de plaats te leveren, en de opdrachtgever verplicht zich de aannemer hiervoor een redelijke termijn te gunnen.
5. De aannemer is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen van fouten in modellen, tekeningen en/of materialen die hem door de opdrachtgever zijn verstrekt.
6. Gebreken en/of reclames, gebaseerd op een deel van het uitgevoerde werk, dan wel op een deel van de geleverde goederen, geven de opdrachtgever niet het recht de geheel verrichte werkzaamheden af te keuren, dan wel en/of alle goederen af te keuren. De reclames zal zich bij een dergelijke calamiteit beperken tot dat deel waarop de reclame betrekking heeft.
7. Geringe afwijkingen in kwaliteit, kleur, hardheid, satinage, dikte e.d. geven geen reden tot afkeuring. Ondergeschikte veranderingen (bv. Kleine modelveranderingen) van of aan de door de aannemer geleverde artikelen/goederen, geven geen reden tot afkeuring
8. Bij een niet tijdig ingediende reclame vervalt het recht op garantie zoals omschreven in artikel 14 van deze voorwaarden.
9. Reclames schorten eventuele verplichtingen van de opdrachtgever aan de aannemer niet op. Geldvorderingen van de aannemer op de opdrachtgever mogen niet door reclames worden gecompenseerd.

Art. 14. Garanties

1. De aannemer garandeert de aan hem opgedragen werkzaamheden te zullen uitvoeren op die wijze dat aan het eindproduct de gebruikelijke eisen van deugdelijkheid en betrouwbaarheid mogen worden gesteld, één en ander conform de geldende voorschriften.
2. De door de aannemer (door)geleverde goederen, artikelen, installaties, machines, e.d. geeft de aannemer zelf ontvangt van zijn (toe)leveranciers.
3. Om aanspraken op garantie niet te verliezen, dient de opdrachtgever tijdig en conform het gestelde in artikel 13 van deze voorwaarden te reclameren.

Artikel 15. Eigendomsvoorbehoud

1. Alle goederen, materialen, onderdelen etc. blijven eigendom van de aannemer, totdat complete voldoening door de opdrachtgever heeft plaatsgevonden.
2. De opdrachtgever verplicht zich, wanneer op nog niet betaalde goederen geleverd door de aannemer, beslag wordt gelegd, de bevoegde ambtenaar van het eigendomsvoorbehoud van de aannemer in kennis te stellen.

Art. 16. Sloopwerkzaamheden

1. Wanneer de aannemer in het kader van een opdracht een oude installatie en/of onderdelen daarvan, gebouwen of delen daarvan dient te slopen en/of te verwijderen, vervallen deze zaken aan de aannemer. Stortingskosten van installaties, onderdelen daarvan en/of gesloopte bouwmaterialen komen altijd voor rekening van de opdrachtgever.

Art. 17. Prijswijzigingen

1. Bij stijging of daling van de prijzen van installaties, onderdelen etc., die voor de uitvoering van de opdracht benodigd zijn, veranderingen van lonen en/of werkgeverslasten, ernstige wijzigingen in de valutaverhoudingen, fiscale wijzigingen e.d., die zich voordoen na aanvaarding door de aannemer van een opdracht tegen een vooraf vastgestelde prijs met inachtneming van de wettelijke bepalingen dienovereenkomstig te verhogen of te verlagen.

Art. 18. Overmacht

1. Storingen in het bedrijf van de aannemer tengevolge van overmacht (als zodanig zullen o.a. gelden: oorlog, mobilisatie, onlusten, storingen in het productieproces die niet door schuld of onachtzaamheid aan de kant aannemer zijn ontstaan, geen materialen op het eiland, werkstaking, epidemieën, abnormale weersomstandigheden, gesloten scheepvaart en/of andere stremmingen in het verkeer, stagnatie of stopzetting van de leveringen van noodzakelijke onderdelen of gehele installaties e.d. waardoor de normale bedrijfspgang wordt gestoord en/of onmogelijk wordt gemaakt) ontslaan de aannemer redelijkerwijs van het nakomen van de overeengekomen (op)leveringstermijn), zonder dat de opdrachtgever uit dien hoofde enig recht op vergoeding van kosten, schaden en interest e.d. kan laten doen gelden.
2. In geval van overmacht zal de aannemer hiervan onverwijld melding doen aan de opdrachtgever, waarna de opdrachtgever na ontvangst van die mededeling gedurende acht dagen het recht heeft de opdracht te annuleren, echter dit onder de verplichting van de aannemer af te nemen en aan hem te vergoeden dat gedeelte van de opdracht dat de aannemer heeft uitgevoerd en/of waarvan hij het materialendeel al heeft ontvangen.

Art. 19. Auteursrechten etc.

1. Door het geven van een opdracht tot verveelvoudiging of reproductie van door de Auteurswet of enig industrieel eigendomsrecht beschermde objecten, verklaart de opdrachtgever dat geen inbreuk op het auteursrecht of industrieel eigendomsrecht van derden wordt gemaakt, en vrijwaart hij de aannemer in en buiten rechte voor alle gevolgen, zowel in financiële als andere, uit de verveelvoudiging of reproductie voortvloeiende.
2. Het auteursrecht van de door de aannemer ontworpen of anders tot stand gebrachte schetsen, tekeningen, foto's, modellen e.d. blijft bij de aannemer berusten, ook wanneer de opdrachtgever er een opdracht op heeft geplaatst
3. Wanneer geen opdracht volgt op een besteld ontwerp, dan heeft de aannemer het recht de ontwerpkosten te declareren, terwijl het verveelvoudigings- en reproductie recht bij de aannemer blijft.

Bijzondere voorwaarden inzake de aanneming van werken

Art. 20.

1. De aannemer is gerechtigd meerwerk in rekening te brengen, minderwerk zal in mindering op de aanneemsom worden gebracht.
2. Als meerwerk wordt bepaald al datgene dat door de aannemer op verzoek van de opdrachtgever, buiten datgene dat in de overeenkomst is overeengekomen, wordt of is uitgevoerd.
3. Wijzigingen in de oorspronkelijke opdracht zullen worden verrekend, evenals meer- en/of minderwerk, ook indien zij niet schriftelijk zijn opgedragen.

Art. 21.

1. Alvorens de termijn, waarbinnen het werk tot stand dient te worden gebracht, aanvangt, dient de aannemer van de opdrachtgever hebben ontvangen:
 - a. Alle noodzakelijke gegevens betrekking hebbende op het werk, de bouwplaats en de werkomstandigheden etc.

- b. De benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toewijzingen en de vrijwaren voor de aannemer ten opzichte van derden.
2. De aannemer zal eerst met de aanvang van de werkzaamheden aanvangen, wanneer de bereikbaarheid van de bouwplaats aanvaardbaar is, en er energie komend van de openbare nutsbedrijven aanwezig is op de bouwplaats.
3. De termijn van uitvoering en/of oplevering van een werk wordt verlengd met de tijd die de opdrachtgever een opeisbare termijn, of een gedeelte daarvan, onbetaald laat.
4. De opleveringstermijn zal tevens wegens overmacht overschreden te kunnen worden. Onder overmacht kan, buiten de in artikel 18 van deze voorwaarden genoemde zaken, tevens worden verstaan onwerkbaar dagen ten gevolge van de weersomstandigheden.
5. Bij uitvoering van een werk in uurloon is de termijn binnen welke het werk zal worden voltooid, slechts een raming. Voor schade, in welke vorm dan ook, voortvloeiende uit termijnoverschrijding, is de opdrachtnemer nimmer aansprakelijk.

Art. 22.

1. De opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen, dat eventueel door derden uit te voeren werkzaamheden, die niet tot het door de aannemer aangenomen werk behoren, zodanig en tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het aangenomen werk geen vertraging ondervindt.
2. De opdrachtgever dient op zijn kosten- zo de uitvoering van het werk zulks naar het oordeel van de aannemer vergt- te zorgen voor een behoorlijke gelegenheid voor aanvoer, opslag en of afvoer van materialen, werktuigen en/of grondstoffen.
3. De regeling van het werk geschiedt door de aannemer, tenzij dat uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
4. Indien de opdrachtgever de levering van bepaalde materialen aan zich heeft voorbehouden, en/of op zich heeft genomen gedeelten van het werk zelf uit te voeren, is hij jegens de aannemer aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen van niet tijdige aanvoer, niet tijdige uitvoering van de werkzaamheden en/of verstoring van de werkzaamheden van de aannemer.

Art. 23.

1. De door de aannemer voor het werk gebruikte materialen en/of grondstoffen zullen van de normaal gebruikelijke handelskwaliteit zijn.
2. Wanneer de opdrachtgever deze materialen en/of grondstoffen voor gebruik wil keuren op kwaliteit, dient deze keuring te geschieden direct na aankomst van deze zaken op de bouwplaats. Indien deze keuring dan niet geschiedt, wordt aangenomen dat de opdrachtgever de zaken heeft goedgekeurd.
3. Na verwerking van de materialen is geen reclame omtrent de kwaliteit meer mogelijk, tenzij de opdrachtgever aantoont dat de verwerkte materialen niet de normale handelskwaliteit bezaten ten tijde van de verwerking.
4. De opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten zijn altijd voor rekening van de opdrachtgever.
5. Voor de aannemer is een afkeuring van de bouwstoffen voor derden eerst relevant, wanneer van deze derden een bepaalde deskundigheid mag worden verondersteld. Keuring in opdracht van de opdrachtgever dient derhalve bij voorkeur te geschieden door officieel erkende instanties zoals TNO.
6. De voor de aannemer voor de uitvoering van het werk benodigde en aangeleverde materialen, grondstoffen, gereedschappen e.d., draagt de

opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging, diefstal, brand, etc., vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd, en zulks gedurende de tijd, dat zij aldaar buiten de normale werktijden en derhalve zonder direct toezicht van de aannemer, verblijven.

7. De opdrachtgever is verplicht voor zijn rekening het werk, daaronder mede begrepen het gebouwde of te bouwen object waaraan het werk wordt uitgevoerd, te verzekeren tegen alle schaden.

Art. 24.

1. De aannemer is nimmer aansprakelijk voor immateriële schaden, bedrijfs- en/of stagnatieschaden.

Art. 25.

1. Het werk wordt geacht te zijn opgeleverd op het tijdstip waarop de aannemer dit aan de opdrachtgever meedeelt, dan wel wanneer de opdrachtgever het in gebruik heeft genomen of heeft laten nemen.
2. Gedurende 30 dagen na dit tijdstip kan de opdrachtgever verbeteringen verlangen van gebreken die aan schuld of nalatigheid van de aannemer kunnen worden toegeschreven en voor zover deze duidelijk omschreven te zijner kennis zijn gebracht.
3. Indien een bepaalde datum van oplevering is overeengekomen, wordt deze termijn automatisch verlengd indien stagnatie optreedt die de aannemer niet kan worden aangerekend, zoals overmacht en/of calamiteiten als omschreven in artikel 21 van deze voorwaarden.

Art. 26. Verrekening van meer- en/of minderwerk

1. Na oplevering van het werk dient de aannemer de eindafrekening in. Deze omvat:
 - a. De aanneemsom
 - b. De veranderingen ontstaan door meer- en/of minderwerk,
 - c. De veranderingen ontstaan ten gevolge van wettelijke bepalingen.
2. Betaling van de eindafrekening dient te geschieden overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze bepalingen.
3. De aannemer heeft het recht, indien het tijdens de bouw opgedragen meerwerk een bedrag van Naf. 550,- te boven gaat, een tussentijdse nota met betrekking tot het meerwerk te zenden, die nota alsdan door de opdrachtgever ook apart dient te worden betaald.
4. Eventuele geschillen over het werk en/of de eindafrekening, schorten de betalingsverplichting van de opdrachtgever niet op.

Art. 27.

1. De aannemer is aansprakelijk voor schade aan het werk, hulpwerken, materiaal en materieel, voor zover deze schade is ontstaan door nalatigheid of verkeerde handelingen van hemzelf, zijn werknemers of van hen die door of vanwege de aannemer zijn aangesteld. Alle andere eventuele schade is voor rekening van de opdrachtgever en geeft de aannemer recht op schadevergoeding.

Art. 28.

1. Indien graafwerkzaamheden moeten worden verricht, is de opdrachtgever verplicht voor de aanvang van de werkzaamheden een duidelijke kaart aan de aannemer te verstrekken, waarop alle ondergrondse leidingen en kabels staan

aangegeven. Indien deze leidingen of kabels meer dan 50 centimeter verwijderd liggen van de plaats waarop deze volgens de tekening zouden moeten liggen, is de opdrachtgever aansprakelijk voor alle schade, eventueel door de graafwerkzaamheden aangebracht aan deze leidingen of kabels.

2. Indien de in het eerste lid van dit artikel bedoelde tekening niet, dan wel niet tijdig aan de aannemer wordt verstrekt, zal worden aangenomen dat zich in het terrein geen leidingen en/of kabels bevinden. Mocht deze veronderstelling niet juist blijken te zijn, en wordt er schade aangericht aan kabels en/of leidingen, dan is deze schade voor rekening van de opdrachtgever.
3. Indien deze ondergrondse leidingen en/of kabels extra kosten bij ontgraving met zich mee brengen, zijn deze kosten voor rekening van de opdrachtgever, en zal hiervoor een meerwerk nota worden gezonden. Onder extra kosten worden onder meer verstaan: materialen en arbeid ter ondersteuning, stellingen ter voorkoming van schade, wachttijden op opzichters, controleurs, beheerders van deze kabels en leidingen.

Art. 29

1. Bij ieder geschil, ongeacht of het handelt over de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel wanneer het een financieel verschil betreft, zal de zaak worden voorgelegd aan de naar de regelen der wet bevoegde rechter.