

### **Artikel 1 Werkingssfeer**

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met Laan35 en alle daarmee verband houdende handelingen.

### **Artikel 2 Definities**

1. Algemene voorwaarden: deze onderhavige algemene voorwaarden.
2. Gebouw: de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, waaronder ook technische installaties met de daarbij behorende leidingen, infrastructurele onderdelen en buitenruimten.
3. Partij: Opdrachtgever of Laan35 afzonderlijk.
4. Partijen: Opdrachtgever en Laan35 gezamenlijk.
5. Object: het registergoed/de registergoederen als omschreven in de Overeenkomst.
6. Offerte: een schriftelijk aanbod van Laan35 aan een wederpartij betreffende het verrichten van werkzaamheden.
7. Opdrachtgever: de opdrachtgever (dan wel diens rechtsopvolger) volgens de Overeenkomst, zijnde de (rechts)persoon die – al dan niet als juridisch eigenaar – de zeggenschap heeft over het Object, in deze vertegenwoordigd door de vastgoedmanager.
8. Overeenkomst: de schriftelijk vastgelegde opdracht tussen Opdrachtgever en Laan35, betreffende het Werk, elke wijziging daarvan of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter voorbereiding en ter uitvoering van die Overeenkomst.
9. Werk: de ten behoeve van Opdrachtgever te verrichten diensten en/of te leveren goederen, een en ander volgens de Overeenkomst.

### **Artikel 3 Offertes, overeenkomsten, nakoming**

1. Alle offertes en prijsopgaven (ook op internet) die door of vanwege Laan35 zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud, als levertijd betreft. Alle offertes en prijsopgaven vervallen na twee maanden, tenzij anders vermeld.
2. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat Laan35 een opdracht schriftelijk heeft bevestigd.
3. Na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst zijn alleen bindend, indien deze schriftelijk tussen de partijen worden overeengekomen.
4. Laan35 is bevoegd om werkzaamheden – onder supervisie van Laan35 – door derden te laten uitvoeren en ten aanzien van gedeelten van deze werkzaamheden de supervisie eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Laan35 voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst.

### **Artikel 4 Inspecties en rapportages**

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
2. Het doel, de aard en wijze van de visuele inspectie voor planmatig onderhoud brengt niet
3. met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, berekeningen worden uitgevoerd en/of onderdelen – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild et cetera om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen.
4. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot inspectie tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak te annuleren. Bij annulering ná deze termijn is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
5. Opdrachtgever garandeert Laan35 vrije toegang tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en daken.
6. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden toegankelijk is voor Laan35 en dat een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat een object niet kan worden gekeurd, kan Laan35 niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor hierdoor 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.
7. Laan35 heeft te allen tijde het recht om aan te geven dat hij een deel van de inspectie niet kan uitvoeren zonder extra hulpmiddelen of het inschakelen van specialisten, omdat sprake is van een situatie die hij niet veilig of mogelijk acht of die in strijd is met geldende Arbowetgeving. Weersomstandigheden kunnen nadrukkelijk een oorzaak zijn van onveiligheid. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist. De vloeren van de begane grond worden geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik. Daken, goten, overstekken, et cetera worden tot een maximale hoogte van 3,5 meter (1 verdiepingshoogte) geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door Opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, worden deze niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt. 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.

8. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Laan35 opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en om binnen 1 maand na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Laan35 door te geven. Als binnen de gestelde termijn geen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Laan35 kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. Laan35 heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen door en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

9. Inmetingen van complexen worden uitgevoerd conform de interne procedure 'meetinstructies'. Deze procedure is vrij opvraagbaar en voldoet aan de AWK-SKW certificering. Indien deze procedure niet kan worden gevolgd omdat de bouwtekeningen niet aanwezig of niet juist zijn, zal Laan35 met opdrachtgever in overleg gaan over de onbekende metrages. Wanneer de ontbrekende metrages minder dan 10% van het geheel zijn zullen de metrages onderbouwd worden geschat. Opdrachtgever blijft verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van bouwtekeningen, ook indien Laan35 deze bouwtekeningen opvraagt bij derde partijen.

10. Indien blijkt dat complexen meer fondsen of ondersplitsingen hebben dan vooraf aangegeven, dan behoudt Laan35 zich het recht voor om, na overleg met Opdrachtgever, hiervoor tegen uurtarief meerkosten in rekening te brengen.

11. Op verzoek van Opdrachtgever en na volledige betaling van de factuur kan Laan35 eenmalig kosteloos wijzigingen aanbrengen in de onderhoudsplannen

12. Wijzigingen die in strijd zijn met de NEN2767 en/of het technisch inzicht van een medewerker van Laan35, worden niet aangebracht en hiervoor hoeft Laan35 geen onderbouwing aan te leveren.

### **Artikel 5 Tarieven, kosten, indexering, sleutelverstrekking**

1. De in de offertes en prijsopgaven vermelde tarieven zijn exclusief btw voor zakelijke klanten en inclusief btw voor particuliere klanten. Extra kosten worden altijd apart opgegeven.

2. Indien de overeenkomst wordt verlengd, is Laan 35 gerechtigd jaarlijks per 1 juli zijn tarieven aan te passen op basis van de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens, reeks '2015=100', van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.

3. Het halen en brengen van sleutels ten behoeve van het uitvoeren van inspecties zal slechts geschieden na vastlegging van de van toepassing zijnde voorwaarden in een aparte bijlage bij de overeenkomst. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten

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 kosten geen rechten worden ontleend.

4. Het halen en brengen van sleutels ten behoeve van het uitvoeren van inspecties zal slechts geschieden na vastlegging van de van toepassing zijnde voorwaarden in een aparte bijlage bij de overeenkomst. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten 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 kosten geen rechten worden ontleend. Kosten die ontstaan als gevolg van door Opdrachtgever gewenste aanvullingen en/of wijzigingen van de overeenkomst na de totstandkoming daarvan, zijn voor rekening van Opdrachtgever.

### **Artikel 6 Betaling**

1. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Laan35 aan te wijzen bankrekening te geschieden.

2. Na verloop van voornoemde termijn is Opdrachtgever van rechtswege in verzuim.

3. Vanaf de datum dat Opdrachtgever in verzuim is, kan en zal zonder ingebrekestelling aanspraak worden gemaakt op:

- wettelijke rente, gerekend vanaf de datum dat Opdrachtgever in verzuim is tot de datum waarop Opdrachtgever het verschuldigde bedrag volledig heeft voldaan, en

- de buitengerechtelijke kosten, conform 'het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten', zoals bedoeld in artikel 6:96 lid 4 BW, welke kosten worden verhoogd met de daarover verschuldigde btw indien Opdrachtgever een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

### **Artikel 7 Eigendomsvoorbehoud**

1. Tot aan het tijdstip waarop Opdrachtgever aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij Laan35.

2. Het is Opdrachtgever verboden de door Laan35 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**

Alle auteursrechten en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, rapportages, tekeningen en/of software blijven bij Laan35 of derde-rechthebbenden en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op opdrachtgever over.

## **Artikel 9 Opzegging/beëindiging overeenkomst**

1. Als een van de partijen tekortkomt in de nakoming van een van haar verbintenissen, is de andere partij die reeds prestaties ter uitvoering van de overeenkomst heeft verricht, bevoegd de nog niet uitgevoerde verplichtingen op te schorten, dan wel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De gehele of gedeeltelijke ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief en hiervoor is geen rechterlijke tussenkomst vereist. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen als gevolg van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van partijen om schadevergoeding te vorderen.

2. In afwijking van het bepaalde in het voorafgaande lid heeft Laan35 het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, al dan niet op eigen verzoek in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de werkzaamheden van opdrachtgever. Laan35 is wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden.

3. Indien door Opdrachtgever met betrekking tot een meerjarenonderhoudsplan wordt gebruikgemaakt van een door Laan35 aangeboden abonnement, dan wordt dit telkens stilzwijgend verlengd met een periode van een jaar, tenzij een van de partijen het abonnement ten minste een maand voor het einde van de abonnementsperiode schriftelijk opzegt en dit door Laan 35 schriftelijk wordt bevestigd, in welk geval de overeenkomst eindigt na het verstrijken van de abonnementsperiode.

## **Artikel 10 Overmacht**

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan een der partijen toerekenbare tekortkoming onmogelijk 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.

Indien een gebeurtenis of omstandigheid – ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien – maakt dat de oplevering wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, dan wel een zodanige invloed heeft op de oplevering, dat de nakoming door Laan35 zo kostbaar of zo economisch bezwaarlijk wordt dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van Laan35 kan worden gevergd, dan kan de desbetreffende overeenkomst door Laan35 worden ontbonden zonder dat Laan35 tot enige schadevergoeding is gehouden.

## **Artikel 11 Klachten**

1. Klachten, schades en/of aansprakelijkstellingen dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan Laan35 te worden gemeld. Opdrachtgever heeft het recht binnen 14 dagen na de datum van de oplevering aan te geven dat hij vindt dat hetgeen is opgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt.

2. Klachten die bij Laan35 worden ingediend na het verstrijken van de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn, kunnen niet leiden tot herinspectie en/of schadevergoeding.

3. Klachten worden uitsluitend in behandeling genomen indien Opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.

4. Klachten inzake facturen van Laan35 dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 weken na factuurdatum per e-mail aan Laan35 te zijn verzonden.

5. Het indienen van klachten ontslaat Opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens Laan35.

## **Artikel 12 Aansprakelijkheid**

1. Laan35 is slechts aansprakelijk voor schade die opdrachtgever lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming en/of grove schuld aan de zijde van Laan35.

2. Laan35 kan slechts aansprakelijk zijn voor schade die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van 50% van het honorarium. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade, is uitgesloten.

3. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 2 weken na oplevering schriftelijk aan Laan35 te melden.

4. Indien Laan35 aansprakelijk is voor de schade, heeft Laan35 het recht om binnen een periode van 3 maanden de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen en is opdrachtgever gehouden Laan35 hiertoe de gelegenheid te bieden. Indien opdrachtgever in een dergelijk geval tot herstel is overgegaan zonder Laan35 hierover vooraf te informeren en Laan35 de gelegenheid te bieden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt opdrachtgever hiermee het recht op herinspectie en/of enige schadevergoeding.

5. Het in de rapportages van Laan35 vermelde advies is gebaseerd op een visuele beoordeling, weshalve in de rapportages enkel zichtbare gebreken worden vermeld. Laan35 is niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden moeten worden verricht of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

6. Laan35 is niet aansprakelijk voor schade ontstaan doordat door opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten is

verzwegen of onjuist verstrekt en Laan35 dientengevolge gebreken niet in de rapportages heeft vermeld.

7. Laan35 geeft in zijn rapportages expliciet aan welke informatie door derden is verstrekt. Laan35 is niet aansprakelijk voor schade ontstaan als gevolg van door derden aan Laan35 verstrekte en door Laan35 in zijn rapportages opgenomen informatie.

8. Laan35 is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest is vrijgekomen of deel uitmaakt van opstallen of materialen.

9. Opdrachtgever vrijwaart Laan35 van alle schade die Laan35 lijdt als gevolg van aanspraken van derden op schadevergoeding, indien en voor zover Laan35 daarvoor jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is en/of indien deze schade is ontstaan door van het object en/of ondeskundige toepassing van door Laan35 geadviseerde materialen en/of het niet handelen conform de in de rapportage(s) van Laan35 genoemde instructies.

10. 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. Vaststelling van de hoogte van de schade geschiedt door een door opdrachtgever en Laan35 in onderling overleg aan te wijzen onafhankelijke en ter zake deskundige partij.

### **Artikel 13 Vervaltermijn**

1. Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 10 en 11 is Opdrachtgever gehouden om toerekenbare tekortkomingen van Laan35 onverwijld schriftelijk aan Laan35 mee te delen.

2. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na 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 Laan35 te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.

2. Alle geschillen in aangelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, zullen – behoudens de bevoegdheid van partijen om beslissingen van de President van de rechtbank rechtdoende in kort geding uit te lokken – aan de uitspraak van de gewone rechter te Amsterdam worden onderworpen. Dit geldt ook voor geschillen die slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd.

### **Artikel 15 Slotbepaling**

1. Van deze algemene voorwaarden is steeds de versie van toepassing die gold ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst tussen opdrachtgever en Laan35.

2. De in de opdracht opgenomen bepalingen gaan boven de algemene voorwaarden.

Algemene voorwaarden van Laan35, gevestigd aan de Computerweg 21, 1033 RH te Amsterdam. Bereikbaar via [info@laan35.nl](mailto:info@laan35.nl) en [020 7870835](tel:0207870835).