

Algemene Voorwaarden Bouwbedrijf De Kei B.V.

Gebaseerd op de AVA Consumenten 2023

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Koninklijke Bouwend Nederland op 7 december 2022.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten en werkzaamheden van Bouwbedrijf De Kei B.V. hierna te noemen: 'de aannemer'.

Artikel 1 - De offerte voor de werkzaamheden ('het werk')

1. Het uitbrengen van de offerte kan schriftelijk of digitaal gebeuren.
2. Vanaf de datum die op de offerte staat, is de offerte 30 dagen geldig.
3. Voor het maken van de offerte betaalt opdrachtgever niets, behalve als dit vooraf met de aannemer is afgesproken.
4. In de offerte heeft de aannemer het uit te voeren werk beschreven. De aannemer heeft in de offerte aangegeven welke documenten horen bij zijn offerte en welke afspraken hij met opdrachtgever wil maken over bijvoorbeeld de startdatum en de bouwtijd.
5. In de offerte staat de prijs die voor het werk moet worden betaald. Deze kan: a. vooraf bepaald zijn; of b. worden berekend op regiebasis.
6. In de offerte geeft de aannemer aan op welk moment hij de prijs of een gedeelte daarvan in rekening brengt.
7. Alle informatie, tekeningen, berekeningen, technische omschrijvingen en begrotingen blijven eigendom van Bouwbedrijf De Kei B.V. Zonder schriftelijke toestemming mogen deze niet worden gedeeld of gebruikt.

Artikel 2 – Het contract en deze voorwaarden

1. De acceptatie van de offerte kan schriftelijk of digitaal gebeuren.
2. Als opdrachtgever de offerte tijdig accepteert, is er een overeenkomst tussen opdrachtgever en Bouwbedrijf De Kei B.V.
3. Als meerdere personen gezamenlijk opdracht geven voor het werk, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 3 - Wat mag de aannemer van opdrachtgever verwachten?

1. Opdrachtgever zorgt tijdig voor alle noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en eventuele kwaliteitsborging.
2. Opdrachtgever zorgt ervoor dat Bouwbedrijf De Kei B.V. tijdig toegang krijgt tot het bouwterrein, gebouw of woning.

3. Indien aansluitingen voor elektra, gas of water nodig zijn voor uitvoering van het werk, zorgt opdrachtgever hiervoor.
4. Voor oplevering mogen geen werkzaamheden door derden worden uitgevoerd zonder toestemming van Bouwbedrijf De Kei B.V.

Artikel 4 - Wat mag opdrachtgever van de aannemer verwachten?

1. Bouwbedrijf De Kei B.V. voert het werk goed, deugdelijk en volgens de overeenkomst uit.
2. Bouwbedrijf De Kei B.V. houdt zich aan de geldende wettelijke voorschriften.
3. Het werk wordt uiterlijk op de overeengekomen opleverdatum of binnen de afgesproken bouwtijd opgeleverd.
4. Indien verstrekte gegevens, materialen of de ondergrond onjuist of ongeschikt blijken, stelt Bouwbedrijf De Kei B.V. opdrachtgever hiervan op de hoogte.
5. Bij regiewerkzaamheden verstrekt Bouwbedrijf De Kei B.V. regelmatig een overzicht van bestede uren, materialen en materieel.

Artikel 5 - Kostenverhogende omstandigheden

1. Indien zich na het sluiten van de overeenkomst kostenverhogende omstandigheden voordoen die niet aan Bouwbedrijf De Kei B.V. kunnen worden toegerekend, mogen deze extra kosten worden doorberekend.
2. Hieronder vallen onder andere prijsstijgingen van materialen, leveringsproblemen, schaarste van materialen, transportkosten en gewijzigde wet- en regelgeving.
3. Bouwbedrijf De Kei B.V. stelt opdrachtgever zo spoedig mogelijk op de hoogte van deze omstandigheden en de gevolgen voor prijs en bouwtijd.

Artikel 6 - Meer en minder werk

1. Toevoegingen of wijzigingen in het werk kunnen leiden tot meer- of minderwerk.
2. Minderwerk wordt verrekend met opdrachtgever.
3. Bouwbedrijf De Kei B.V. informeert opdrachtgever tijdig over de gevolgen van wijzigingen voor prijs en bouwtijd.
4. Meerwerk wordt pas uitgevoerd na overeenstemming.
5. Stelposten worden afgerekend op basis van werkelijke kosten.
6. Alle werkzaamheden die niet expliciet in de offerte zijn opgenomen, vallen buiten de overeenkomst.
7. Verborgene gebreken, constructieve afwijkingen, houtrot, leidingwerk, funderingsproblemen of andere niet-zichtbare omstandigheden die tijdens uitvoering worden ontdekt, worden beschouwd als meerwerk.

Artikel 7 – Betalingen

1. Facturering vindt plaats volgens de overeenkomst en het in de offerte opgenomen betalingsschema.
2. Tenzij anders overeengekomen geldt het volgende betalingsschema: a. 25% bij opdracht; b. 35% bij start werkzaamheden; c. 30% tijdens uitvoering van het werk; d. 10% bij oplevering.

3. Facturen dienen binnen 7 dagen na factuurdatum te worden betaald.
4. Bij oplevering dienen alle facturen voldaan te zijn.
5. Indien nog niet alle bedragen zijn gefactureerd, volgt een eindafrekening binnen redelijke termijn.
6. Bij niet-tijdige betaling is opdrachtgever wettelijke rente, incassokosten en eventuele gerechtelijke kosten verschuldigd.
7. Bouwbedrijf De Kei B.V. heeft het recht werkzaamheden op te schorten zolang openstaande facturen niet zijn voldaan.
8. Communicatie via e-mail en WhatsApp wordt beschouwd als schriftelijke communicatie en kan als bewijsmiddel worden gebruikt.

Artikel 8 - Zekerheid

1. Bij bouw van een woning of appartement mag opdrachtgever maximaal 5% van de aanneemsom in depot storten bij een notaris.
2. Dit depot dient als zekerheid voor herstel van eventuele gebreken.
3. De voorwaarden rondom depot en vrijgave volgen de bepalingen van de AVA Consumenten 2023.

Artikel 9 - De oplevering van het werk

1. Zodra het werk gereed is voor oplevering, nodigt Bouwbedrijf De Kei B.V. opdrachtgever uit voor inspectie.
2. Geconstateerde gebreken worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.
3. Het werk is opgeleverd zodra opdrachtgever het accepteert.
4. Kleine gebreken vormen geen reden om oplevering te weigeren.
5. Indien opdrachtgever niet reageert binnen 8 dagen na melding dat het werk gereed is, geldt het werk als opgeleverd.
6. Ingebruikname van het werk geldt als acceptatie van het werk.
7. Na oplevering is het werk voor rekening en risico van opdrachtgever.

Artikel 10 - Bouwtijd en de gevolgen als het langer duurt

1. Het werk wordt uitgevoerd binnen de overeengekomen bouwtijd.
2. Officiële vrije dagen, weersomstandigheden en overmacht kunnen invloed hebben op de bouwtijd.
3. Onder weersomstandigheden wordt onder andere verstaan: regenval, vorst, storm, extreme hitte en andere omstandigheden waardoor werkzaamheden redelijkerwijs niet veilig of verantwoord uitgevoerd kunnen worden.
4. Indien Bouwbedrijf De Kei B.V. niet verantwoordelijk is voor vertraging, heeft zij recht op verlenging van de bouwtijd.
5. Bij te late oplevering kan een schadevergoeding gelden zoals overeengekomen.
6. Vertraging veroorzaakt door opdrachtgever komt voor rekening van opdrachtgever.
7. Eventuele parkeerkosten, vergunningen, afvalcontainers of kosten voor slechte bereikbaarheid van de bouwlocatie komen voor rekening van opdrachtgever.

Artikel 11 - Wat als opdrachtgever verplichtingen niet nakomt?

1. Bij te late betaling is wettelijke rente verschuldigd.
2. Bouwbedrijf De Kei B.V. mag incassokosten in rekening brengen.
3. Bouwbedrijf De Kei B.V. mag zekerheid verlangen indien twijfel bestaat over betaling.
4. Bij niet-nakoming mag Bouwbedrijf De Kei B.V. het werk tijdelijk stilleggen of de overeenkomst beëindigen.
5. Eventuele schade en kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Artikel 12 - Wat als de aannemer zijn verplichtingen niet nakomt?

1. Indien Bouwbedrijf De Kei B.V. niet tijdig start of onvoldoende voortgang maakt, dient opdrachtgever Bouwbedrijf De Kei B.V. schriftelijk in gebreke te stellen.
2. Indien Bouwbedrijf De Kei B.V. daarna alsnog niet voldoet aan haar verplichtingen, mag opdrachtgever het werk door derden laten uitvoeren.
3. Eventuele aantoonbare schade komt voor rekening van Bouwbedrijf De Kei B.V..

Artikel 13 - Het (gedeeltelijk) uitstellen van betaling van facturen

1. Indien Bouwbedrijf De Kei B.V. werkzaamheden niet volgens afspraak uitvoert, mag opdrachtgever betaling gedeeltelijk opschorten.
2. Het opgeschorte bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de tekortkoming.

Artikel 14 - Het tijdelijk neerleggen van het werk of het definitief beëindigen van het contract

1. Opdrachtgever mag Bouwbedrijf De Kei B.V. verzoeken werkzaamheden tijdelijk stil te leggen.
2. Eventuele schade en extra kosten hierdoor komen voor rekening van opdrachtgever.
3. Indien het werk langer dan één maand stilligt, mag Bouwbedrijf De Kei B.V. de overeenkomst beëindigen.
4. Opdrachtgever mag de overeenkomst schriftelijk beëindigen.
5. Bij beëindiging vindt afrekening plaats conform artikel 7:764 BW.

Artikel 15 - Waarvoor is opdrachtgever zelf verantwoordelijk?

1. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor juistheid van verstrekte gegevens.
2. Extra kosten als gevolg van onjuiste informatie of omstandigheden komen voor rekening van opdrachtgever.

3. Door opdrachtgever voorgeschreven constructies, materialen of leveranciers zijn voor risico van opdrachtgever.
4. Eventuele nieuwe overheidsregels na offertedatum die leiden tot extra kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Artikel 16 - Waarvoor is de aannemer verantwoordelijk?

1. Bouwbedrijf De Kei B.V. is verantwoordelijk voor het werk vanaf start tot oplevering.
2. Na oplevering is Bouwbedrijf De Kei B.V. uitsluitend aansprakelijk voor aantoonbare gebreken waarvoor zij verantwoordelijk is.
3. Bouwbedrijf De Kei B.V. is niet aansprakelijk voor slijtage, verkeerd gebruik of onvoldoende onderhoud.
4. Vorderingen wegens gebreken vervallen vijf jaar na oplevering.
5. Bij ernstige gebreken geldt een termijn van tien jaar.
6. Opdrachtgever dient gebreken zo spoedig mogelijk te melden.
7. Bouwbedrijf De Kei B.V. krijgt gelegenheid gebreken te herstellen.

Artikel 17 – Garantie

1. Bouwbedrijf De Kei B.V. staat in voor de deugdelijkheid van de uitgevoerde werkzaamheden overeenkomstig de overeenkomst.
2. Garantie geldt uitsluitend voor gebreken die het directe gevolg zijn van ondeugdelijke uitvoering.
3. Garantie vervalt indien: a. werkzaamheden of reparaties door derden zijn uitgevoerd; b. sprake is van onjuist gebruik of onvoldoende onderhoud; c. wijzigingen zijn aangebracht zonder toestemming van Bouwbedrijf De Kei B.V.
4. Garantie geldt niet voor normale slijtage, verkleuringen, werking van materialen of kleine scheurvorming.

Artikel 18 – Eigendomsvoorbehoud

1. Alle geleverde materialen blijven eigendom van Bouwbedrijf De Kei B.V. totdat volledige betaling heeft plaatsgevonden.
2. Bouwbedrijf De Kei B.V. heeft het recht materialen terug te nemen indien betaling uitblijft.

Artikel 19 – Annulering van werkzaamheden

1. Zodra opdrachtgever schriftelijk of digitaal akkoord heeft gegeven op de offerte, is sprake van een bindende overeenkomst.
2. Bij annulering of ontbinding van de overeenkomst door opdrachtgever is opdrachtgever verplicht alle reeds gemaakte kosten, bestelde materialen, verrichte werkzaamheden en gereserveerde capaciteit van Bouwbedrijf De Kei B.V. te vergoeden.
3. Indien in de offerte of overeenkomst een aanbetaling of betalingsschema is opgenomen, blijft opdrachtgever gehouden deze overeengekomen betaling(en) te voldoen.
4. Bouwbedrijf De Kei B.V. heeft bij annulering vóór aanvang van de werkzaamheden recht op een redelijke vergoeding voor winstderving, voorbereiding, planning en administratie.

5. Indien de werkzaamheden reeds zijn gestart, worden de tot dat moment uitgevoerde werkzaamheden volledig afgerekend.

Artikel 20 – Gebruik van foto's en projectmateriaal

1. Bouwbedrijf De Kei B.V. mag vóór, tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden foto's maken ter vastlegging van de situatie en uitvoering van het werk.
2. Bouwbedrijf De Kei B.V. mag foto's en beeldmateriaal van uitgevoerde werkzaamheden gebruiken voor portfolio, website en social media.
3. Hierbij worden geen persoonsgegevens of adresgegevens gedeeld zonder toestemming van opdrachtgever.
4. Indien opdrachtgever bezwaar heeft tegen gebruik van beeldmateriaal, dient dit vooraf schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.

Artikel 21 – Geschillen: wie beslist tussen partijen en welk recht is van toepassing?

1. Geschillen tussen opdrachtgever en Bouwbedrijf De Kei B.V. worden bij voorkeur in onderling overleg opgelost.
2. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter of de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen.
3. Op alle overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

Contactgegevens Bouwbedrijf De Kei B.V.

Bouwbedrijf De Kei B.V.

Soesterweg 319

3812 AK Amersfoort

Daan: 0641323187

Thomas: 0624907362

info@bouwbedrijfdekei.nl

KVK: 88157822

BTW: NL864521881B01

Deze algemene voorwaarden zijn gebaseerd op de AVA Consumenten 2023 en aangepast voor gebruik door Bouwbedrijf De Kei B.V..