

## LEVERINGSVOORWAARDEN

### OVEREENKOMST

#### 1. ALGEMEEN

- 1.1 ADA Keur (hierna te noemen: "ADA") neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.
- 1.2 De door ADA gehanteerde algemene voorwaarden maken onderdeel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst c.q. opdracht. De opdrachtgever verklaart bekend te zijn met deze algemene voorwaarden alsmede de inhoud daarvan te aanvaarden. Opdrachtgever verklaart voorts dat hij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst c.q. opdracht een exemplaar van de door ADA gehanteerde algemene voorwaarden ter hand gesteld heeft gekregen.

#### 2. VERSTREKKEN VAN OPDRACHT EN PLANNING

- 2.1 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen (EPA), aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren worden aan ADA verstrekt middels het internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuringen inclusief de door verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en ondertekenen inlichtingenformulier van ADA of anderszits verkregen informatie over al gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van ADA ([www.adakeur.nl](http://www.adakeur.nl)).
- 2.2 De in artikel 2.1 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan ADA overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan ADA heeft overhandigd, zal ADA geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.
- 2.3 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door ADA worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.
- 2.4 De opdrachtgever garandeert dat ADA vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door ADA, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft ADA het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.
- 2.5 De opdrachtgever voorziet ADA van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.
- 2.6 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart ADA tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van ADA.

#### 3. AARD VAN DE INSPECTIE

- 3.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 3.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. ADA zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. ADA geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 3.3 De objecten worden door ADA, 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.
- 3.4 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door ADA. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.
- 3.5 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). 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, dit uitsluitend ter beoordeling door ADA.
- 3.6 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door ADA, behoudt ADA zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.
- 3.7 Indien een inspectie, wegens onder artikel 3.6 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie zal door ADA worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 3.8 Indien door ADA inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt ADA zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 3.9 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

#### 4. AARD VAN DE RAPPORTAGE

- 4.1 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen en meeloopkeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport. Tenzij anders overeengekomen, worden deze rapportages alle digitaal verzonden.
- 4.2 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
- 4.3 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
- 4.4 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de ADA, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
- 4.5 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten en/of kosten voor vervanging.
- 4.6 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.
- 4.7 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door ADA Keur aangebracht.
- 4.8 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door ADA opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dattekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan ADA door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan ADA kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. ADA heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **1. WERKINGSFFEEER**

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met ADA Keur, hierna te noemen ADA, en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.
- 1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeen gekomen, zullen uitsluitend de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

### **2. BETALINGEN EN TARIEVEN**

- 2.1 De door ADA uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan afzonderlijk bevestigde tarieven.
- 2.2 ADA behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het C.B.S. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 2.3 Alle door ADA opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij ADA Keur bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

### **3. ANNULEREN EN/OF VERZETTEN INSPECTIES**

- 3.1 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht na de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding gelijkwaardig aan het factuurbedrag verschuldigd.
- 3.2 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 75% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.3 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een annuleringvergoeding van 50% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.4 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht meer dan twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA geen annuleringvergoeding verschuldigd.
- 3.5 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetvergoeding van 25% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.6 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ADA een verzetvergoeding van 10% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.
- 3.7 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan ADA niet verantwoordelijk c.q aansprakelijk worden gesteld 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.
- 3.8 Indien de opdrachtgever en/of bewoner en/of diens vertegenwoordiger niet aanwezig zijn op de overeengekomen inspectiedatum- en tijdstip, en hierdoor de overeengekomen inspectie geen doorgang kan vinden, is de opdrachtgever, zonder dat deze recht heeft op een inspectie op een nader vast te stellen moment, het met ADA overeengekomen inspectietarief zonder enige korting verschuldigd.
- 3.9 Indien ADA niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.10 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. ADA heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van ADA, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

### **4. KLACHTEN EN GESCHILLEN**

- 4.1 De opdrachtgever dient klachten en/of schaden en/of aansprakelijkheidstellingen binnen drie maanden na ontdekking schriftelijk aan ADA mede te delen, bij gebreke waarvan de opdrachtgever er geen beroep meer op kan doen dat ADA tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst c.q. opdracht.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen veertien dagen na dagtekening van de toezending daarvan door ADA volledig, goed leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan ADA te worden geretourneerd, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn wettelijke vorderingsrechten verliest. Niet volledige en/of niet leesbare en/of niet naar waarheid ingevulde en/of niet geparafeerde en/of niet ondertekende aanmeldingsformulieren zullen door ADA niet in behandeling worden genomen en leiden eveneens tot rechtverlies van opdrachtgever als hiervoor bedoeld.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. ADA behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

### **5. AANSPRAKELIJKHEID**

- 5.1 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van ADA behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 5.2 ADA is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object. ADA is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 5.3 ADA is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook en door wie dan ook geleden, voortvloeiende uit, of in verband staande met door ADA geleverde diensten, tenzij dergelijke schade te wijten is aan eigen opzet of grove schuld van ADA en/of medewerkers van ADA.
- 5.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van ADA komt, geldt een eigen risico van € 500,00.
- 5.5 Eventuele aansprakelijkheid van ADA zal te allen tijde beperkt blijven tot de volgende bedragen:  
A: voor uitgevoerde bouwtechnische keuringen en rapportages, uitgevoerde expertises en alle daarmee samenhangende werkzaamheden, tot een bedrag van maximaal € 4.500,00;  
B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het aan de opdrachtgever in rekening gebrachte of nog in rekening te brengen factuurbedrag, met dien verstande dat de door ADA aan de opdrachtgever te betalen schadevergoeding nooit hoger zal zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van ADA aan haar zal worden uitgekeerd.
- 5.6 Indien ADA al aansprakelijk is voor schade is ADA gerechtigd, doch niet verplicht, de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

### **6. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

- 6.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft ADA het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 6.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de ADA verder toekomende rechten heeft ADA het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van ADA op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat ADA tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.

### **7. EIGENDOMSRECHTEN**

- 7.1 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij ADA en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. ADA en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

### **8. GESCHILLEN**

- 8.1 Op alle met ADA gesloten overeenkomsten en op alle aan ADA verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Alle geschillen, daaronder begrepen welke slechts door één zodanig worden beschouwd, welke tussen ADA en opdrachtgever mochten ontstaan in verband met de overeenkomst c.q. opdracht en/of uitvloeisels daarvan en welke door partijen niet in der minne kunnen worden geregeld, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde sector van de rechtbank te Utrecht.