

## OVEREENKOMST

### 1. ALGEMEEN

- 1.1 ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas 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 tevens dat hij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst c.q. opdracht een exemplaar van de door ESA Bouwkompas gehanteerde algemene voorwaarden heeft ontvangen, althans deze bij het aangaan van de opdracht langs elektronische weg heeft ingezien en aanvaard.

### 2. VERSTREKKEN VAN OPDRACHT EN PLANNING

- 2.1 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen worden aan ESA Bouwkompas verstrekt middels mail dan wel telefonisch doorgegeven waarna een schriftelijke bevestiging volgt. Zie artikel 2 lid 2.4.
- 2.2 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door ESA Bouwkompas 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.
- 2.3 De opdrachtgever garandeert dat ESA Bouwkompas vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc. Opdrachtgever garandeert ook dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door ESA Bouwkompas, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft ESA Bouwkompas het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen conform uurtarief.
- 2.4 De opdrachtgever voorziet ESA Bouwkompas van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.
- 2.5 Het halen en brengen van sleutels zal slechts 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 deze situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart ESA Bouwkompas 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 uurtarief van ESA Bouwkompas.

### 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, zo worden er ook geen metingen verricht, als ook geen berekeningen uitgevoerd, onderdelen verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. ESA Bouwkompas zal zijn werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. ESA Bouwkompas geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 3.3 De objecten worden door ESA Bouwkompas, 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 kruipruimte 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 Arbowetgeving. Een en ander zal ter plekke beoordeeld worden door ESA Bouwkompas. 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 ESA Bouwkompas, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter) door de opdrachtgever ter beschikking gesteld. 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 te beoordelen door ESA Bouwkompas..
- 3.6 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door ESA Bouwkompas, behoudt ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 3.8 Indien door ESA Bouwkompas 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 mee gekeurd. In deze situaties behoudt ESA Bouwkompas zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 3.9 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere bedoeld asbest, olietanks en dergelijke.
- 3.10 Onder de inspectie vallen in eerste instantie geen andere objecten dan de woning en externe ruimtes die aan de woning vast zitten. Uitgesloten is de terrein- en tuinrichting. Als losse onderdelen (zoals een schuur, tuinhuis, carport etc.) toch gekeurd dienen te worden moet dit op voorhand aangegeven worden aan ESA Bouwkompas.

#### 4. AARD VAN DE RAPPORTAGE

- 4.1 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen 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, beoordeeld door ESA Bouwkompas, 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 herstelkosten en/of kosten voor vervanging.
- 4.6 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.
- 4.7 Wijzigingen c.q. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeïken worden uitsluitend door ESA Bouwkompas aangebracht.
- 4.8 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door ESA Bouwkompas opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan ESA Bouwkompas door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan ESA Bouwkompas kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. ESA Bouwkompas heeft het recht om de juistheid van de wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever te controleren, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.



## ALGEMENE VOORWAARDEN

### 1. WERKINGSFEEER

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met ESA Bouwkompas, en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.
- 1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeengekomen, zullen uitsluitend de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

### 2. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 2.1 De door ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens 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 ESA Bouwkompas opgegeven of met ESA Bouwkompas 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 normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij ESA Bouwkompas bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen 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 ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas een annuleringvergoeding van 75% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.3 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen of meer dan twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever ESA Bouwkompas een annuleringvergoeding van 50% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.
- 3.4 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan ESA Bouwkompas 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.
- 3.5 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 ESA Bouwkompas overeengekomen inspectietarief zonder enige korting verschuldigd.
- 3.6 Indien ESA Bouwkompas niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en zullen er geen kosten in rekening gebracht worden.
- 3.7 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas, 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. AANSPRAKELIJKHEID

- 4.1 ESA Bouwkompas 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 ESA Bouwkompas geleverde diensten, tenzij dergelijke schade te wijten is aan eigen opzet of grove schuld van ESA Bouwkompas.
- 4.2 ESA Bouwkompas 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. ESA Bouwkompas 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.
- 4.3 ESA Bouwkompas is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van ESA Bouwkompas behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.4 Eventuele aansprakelijkheid van ESA Bouwkompas zal te allen tijde beperkt blijven het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van ESA Bouwkompas aan haar zal worden uitgekeerd.
- 4.5 Indien ESA Bouwkompas op schade wordt aangesproken, dan is zij onder voorbehoud van alle rechten gerechtigd, doch niet verplicht om de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

## 5. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft ESA Bouwkompas 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 toekomstend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de ESA Bouwkompas verder toekomstende rechten heeft ESA Bouwkompas het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van ESA Bouwkompas op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat ESA Bouwkompas 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, werklidenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.

## 6. EIGENDOMSRECHTEN

- 6.1 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen, blijven bij ESA Bouwkompas en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. ESA Bouwkompas 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.

## 7. GESCHILLEN

- 7.1 Op alle met ESA Bouwkompas gesloten overeenkomsten en op alle aan ESA Bouwkompas verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, Nederlands recht van toepassing.
- 7.2 Alle geschillen, daaronder begrepen welke slechts door één zodanig worden beschouwd, welke tussen ESA Bouwkompas en opdrachtgever mochten ontstaan in verband met de overeenkomst c.q. opdracht en/of uitvoerisels 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.

