

# ALGEMENE VOORWAARDEN

## EISSING BOUW & RENOVATIE

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten, werkzaamheden en leveringen van Eissing Bouw & Renovatie (voorheen Eissing Klus- en Onderhoudsbedrijf). Deze versie is uitgebreider opgesteld voor toepassing bij renovatie-, verbouwings-, afbouw- en onderhoudswerkzaamheden.

### Artikel 1 - Definities

1. Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die met de ondernemer een overeenkomst aangaat voor het uitvoeren van werkzaamheden, het leveren van diensten en/of het begeleiden van een project.
2. Ondernemer: Eissing Bouw & Renovatie, gevestigd in Nederland, die werkzaamheden uitvoert op het gebied van bouw, renovatie, onderhoud, afbouw en aanverwante werkzaamheden.
3. Overeenkomst: iedere schriftelijke, mondelinge of elektronisch tot stand gekomen afspraak tussen opdrachtgever en ondernemer betreffende de uitvoering van werkzaamheden, levering van diensten en/of levering van materialen.
4. Werkzaamheden: alle door de ondernemer uit te voeren werkzaamheden, waaronder onder meer begrepen sloopwerk, timmerwerk, tegelwerk, installatie-, afbouw-, renovatie- en herstelwerkzaamheden, alsmede coördinatie, begeleiding en advies.
5. Meerwerk: alle werkzaamheden en/of leveringen die niet uitdrukkelijk in de offerte of overeenkomst zijn opgenomen, maar die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken of door opdrachtgever aanvullend worden gewenst.

### Artikel 2 - Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes, overeenkomsten, werkzaamheden, leveringen en facturen van de ondernemer, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden zijn uitsluitend bindend indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk door de ondernemer zijn bevestigd.
3. De toepasselijkheid van door de opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen, tenzij de ondernemer deze schriftelijk heeft aanvaard.
4. Indien één of meerdere bepalingen van deze voorwaarden nietig zijn of vernietigd worden, blijven de overige bepalingen volledig van kracht.

### **Artikel 3 – Offertes en totstandkoming van de overeenkomst**

1. Alle offertes en prijsopgaven van de ondernemer zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
2. Tenzij anders aangegeven, hebben offertes een geldigheidsduur van 14 dagen.
3. Een overeenkomst komt tot stand op het moment dat de opdrachtgever schriftelijk, digitaal of mondeling akkoord geeft op de offerte of opdrachtbevestiging, dan wel wanneer de ondernemer met instemming van de opdrachtgever een aanvang maakt met de werkzaamheden.
4. Kennelijke fouten, verschrijvingen, rekenfouten of vergissingen in offertes of opdrachtbevestigingen binden de ondernemer niet.
5. De ondernemer is gerechtigd een offerte of planning te herzien indien na opname, inspectie of aanvang van de werkzaamheden blijkt dat de feitelijke situatie afwijkt van hetgeen vooraf zichtbaar of gemeld was.

### **Artikel 4 – Uitvoering van de werkzaamheden**

1. De ondernemer zal de werkzaamheden naar beste inzicht en vermogen uitvoeren, overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk en op basis van de op dat moment bekende gegevens.
2. De ondernemer heeft het recht werkzaamheden geheel of gedeeltelijk door derden, leveranciers of onderaannemers te laten uitvoeren.
3. Opgegeven termijnen, uitvoeringsdata en planningen zijn indicatief en nimmer fatale termijnen, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
4. Vertragingen veroorzaakt door weersomstandigheden, ziekte, uitval van personeel of onderaannemers, leveringsproblemen, onvoorziene bouwkundige omstandigheden, overmacht of vertraging door derden geven opdrachtgever geen recht op schadevergoeding, ontbinding of opschorting van betaling.
5. De ondernemer is gerechtigd de wijze en volgorde van uitvoering aan te passen indien dit naar zijn oordeel nodig of wenselijk is voor een juiste uitvoering van het werk.

### **Artikel 5 – Verplichtingen van de opdrachtgever**

1. De opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat de werkplek tijdig, veilig, schoon en goed bereikbaar is en dat de werkzaamheden zonder onnodige belemmeringen kunnen worden uitgevoerd.
2. De opdrachtgever dient alle relevante informatie, tekeningen, maatvoeringen, wensen, technische gegevens en bijzonderheden tijdig en volledig aan de ondernemer te verstrekken.
3. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van benodigde vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en besluiten van derden, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
4. Indien nutsvoorzieningen zoals water, elektra, verlichting of sanitaire voorzieningen nodig zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden, zorgt de opdrachtgever ervoor dat deze kosteloos beschikbaar zijn.

5. Indien de opdrachtgever de werkzaamheden vertraagt, belemmert of de werkplek niet gereed heeft, is de ondernemer gerechtigd de daaruit voortvloeiende extra kosten en/of extra tijd in rekening te brengen.

## **Artikel 6 – Meerwerk, minderwerk en wijzigingen**

1. Alle wijzigingen in de opdracht, aanvullingen op de opdracht en extra werkzaamheden die niet uitdrukkelijk in de offerte of overeenkomst zijn opgenomen, worden aangemerkt als meerwerk.

2. Meerwerk wordt afzonderlijk in rekening gebracht, ook indien dit mondeling, telefonisch of via berichtendienst is overeengekomen.

3. De ondernemer is gerechtigd meerwerk tussentijds te factureren en de uitvoering daarvan te laten plaatsvinden nadat overeenstemming is bereikt over de bijkomende kosten en eventuele gevolgen voor de planning.

4. Minderwerk geeft uitsluitend recht op vermindering van de aanneemsom voor zover dit vooraf uitdrukkelijk en schriftelijk is overeengekomen.

5. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat aanvullende werkzaamheden technisch noodzakelijk zijn voor een veilige, nette of deugdelijke uitvoering, is de ondernemer gerechtigd deze werkzaamheden als meerwerk aan opdrachtgever door te berekenen.

## **Artikel 7 – Prijzen en prijswijzigingen**

1. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle prijzen in offertes en overeenkomsten exclusief btw.

2. Prijsopgaven zijn gebaseerd op de ten tijde van de offerte geldende prijzen van materialen, brandstof, energie, loonkosten, transport, inkoop en overige kostprijsbepalende factoren.

3. Indien na totstandkoming van de overeenkomst, maar vóór of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, prijsverhogingen optreden als gevolg van inflatie, schaarste, marktomstandigheden, stijgende grondstofprijzen, stijgende brandstofkosten, energieprijzen, oorlog, geopolitieke spanningen, overheidsmaatregelen of andere externe kostenverhogende omstandigheden, is de ondernemer gerechtigd deze prijsstijgingen redelijkerwijs door te berekenen aan de opdrachtgever.

4. De ondernemer zal een dergelijke prijsaanpassing zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever mededelen.

5. Prijswijzigingen als gevolg van wijzigingen in de opdracht, verborgen gebreken, onjuiste of onvolledige informatie van opdrachtgever of noodzakelijke aanvullende werkzaamheden worden eveneens aan opdrachtgever doorberekend.

## **Artikel 8 – Betaling**

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, geschiedt betaling in de volgende termijnen: 50% bij aanvang van de werkzaamheden, 40% halverwege de werkzaamheden en 10% direct bij oplevering.

2. De laatste termijn dient door opdrachtgever te zijn voldaan direct bij oplevering en vóór ingebruikname van de betreffende ruimte, installatie of voorziening.
3. Facturen dienen binnen 7 dagen na factuurdatum te worden voldaan, tenzij op de factuur of in de overeenkomst een andere termijn is vermeld.
4. De ondernemer is gerechtigd om voor aanvang van de werkzaamheden een aanbetaling te verlangen en werkzaamheden op te schorten totdat de overeengekomen eerste termijn is ontvangen.
5. Meerwerk, aanvullende werkzaamheden en afzonderlijke leveringen mogen tussentijds of direct na uitvoering worden gefactureerd.
6. Bij niet-tijdige betaling is opdrachtgever van rechtswege in verzuim, zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist.
7. Vanaf het moment van verzuim is opdrachtgever rente verschuldigd van 2% per maand, waarbij een gedeelte van een maand als een hele maand wordt gerekend.
8. Daarnaast komen alle redelijke buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten volledig voor rekening van opdrachtgever, met een minimum van €45 administratie- en herinneringskosten per herinnering.
9. Indien betaling uitblijft, is de ondernemer gerechtigd de werkzaamheden onmiddellijk stil te leggen, reeds geleverde prestaties op te schorten en toekomstige werkzaamheden niet aan te vangen totdat volledige betaling heeft plaatsgevonden, zonder aansprakelijk te zijn voor eventuele vertraging of schade.

## **Artikel 9 – Oplevering, inspectie en klachten**

1. Na afronding van de werkzaamheden wordt opdrachtgever in de gelegenheid gesteld het werk te inspecteren.
2. Kleine tekortkomingen of opleverpunten die ingebruikname redelijkerwijs niet in de weg staan, vormen geen reden om betaling op te schorten of de oplevering te weigeren.
3. Eventuele zichtbare gebreken, opmerkingen of klachten dienen onmiddellijk bij oplevering en uiterlijk binnen 48 uur na oplevering schriftelijk aan de ondernemer te worden gemeld.
4. Klachten die niet tijdig en schriftelijk zijn gemeld, worden niet meer in behandeling genomen en het werk wordt dan geacht deugdelijk te zijn opgeleverd.
5. De ondernemer krijgt steeds een redelijke termijn om gegronde klachten of tekortkomingen te beoordelen en, indien van toepassing, te herstellen.

## **Artikel 10 – Verborgene gebreken, bestaande situatie en ondergrond**

1. De ondernemer is niet aansprakelijk voor gebreken, tekortkomingen of schade die voortvloeien uit de bestaande bouwkundige situatie, constructie, ondergrond, leidingwerken, elektra, afvoeren, ventilatie, vochtproblemen, scheefstanden, maatverschillen of andere reeds aanwezige of verborgen omstandigheden.

2. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat de bestaande situatie anders is dan redelijkerwijs mocht worden verwacht, of dat aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor een technisch juiste uitvoering, komen de daarmee gemoeide meerkosten en vertragingen voor rekening van opdrachtgever.
3. De ondernemer mag erop vertrouwen dat door of namens opdrachtgever verstrekte informatie over de bestaande situatie juist en volledig is.

### **Artikel 11 – Door opdrachtgever aangeleverde materialen**

1. Indien opdrachtgever zelf materialen, onderdelen, tegels, sanitair, armaturen, meubels, installaties of andere zaken aanlevert, is opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor tijdige levering, juiste maatvoering, juiste aantallen, geschiktheid, kwaliteit en compatibiliteit daarvan.
2. De ondernemer is niet aansprakelijk voor gebreken, beschadigingen, kleurafwijkingen, vertragingen, breuk, productiefouten, maatverschillen, incomplete leveringen, onjuiste bestellingen of andere problemen met door opdrachtgever aangeleverde materialen.
3. Vertragingen of extra werkzaamheden als gevolg van door opdrachtgever geleverde materialen geven de ondernemer het recht om extra kosten in rekening te brengen.

### **Artikel 12 – Kitwerk, voegwerk en esthetische toleranties**

1. Kleurverschillen, nuanceverschillen, glansverschillen, structuurverschillen of lichte afwijkingen in kitwerk, voegwerk, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk en andere afwerkingen die binnen normale materiaaleigenschappen, droogprocessen, productiever verschillen of verwerkingsomstandigheden vallen, geven geen recht op afkeuring, schadevergoeding of inhouding van betaling.
2. De opdrachtgever erkent dat met name kit- en voegwerk door verschillen in materiaal soort, droging, lichtinval, temperatuur, vocht en gebruiksomstandigheden niet altijd volledig identiek van kleur of uitstraling zijn.

### **Artikel 13 – Afval, bescherming en nevenschade**

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, is de ondernemer niet verplicht om al het bouwafval af te voeren of de ruimte volledig stofvrij of gebruiksklaar op te leveren.
2. De ondernemer zal redelijke zorg betrachten ter voorkoming van schade, maar is niet aansprakelijk voor lichte, niet-vermijdbare of gevolgschade aan bestaande vloeren, muren, plafonds, stucwerk, schilderwerk, kozijnen, bestrating, tuinonderdelen of andere omliggende onderdelen die inherent zijn aan de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.
3. De opdrachtgever wordt geacht breekbare, waardevolle of losstaande zaken vooraf zelf veilig te stellen of te verwijderen.

## **Artikel 14 – Eigendomsvoorbehoud**

1. Alle door de ondernemer geleverde materialen, onderdelen en zaken blijven eigendom van de ondernemer totdat opdrachtgever volledig heeft voldaan aan al zijn betalingsverplichtingen uit de overeenkomst, daaronder mede begrepen rente, kosten en meerwerk.
2. De opdrachtgever is niet bevoegd om zolang volledige betaling niet heeft plaatsgevonden de betreffende zaken te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren.

## **Artikel 15 – Garantie**

1. De ondernemer verleent, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, een garantie van 12 maanden op de door hem uitgevoerde werkzaamheden, te rekenen vanaf de opleverdatum.
2. De garantie geldt uitsluitend voor aantoonbare uitvoeringsfouten van de ondernemer en strekt nooit verder dan het kosteloos herstellen van het betreffende onderdeel.
3. De garantie vervalt indien gebreken het gevolg zijn van normale slijtage, verkeerd of onoordeelkundig gebruik, onvoldoende onderhoud, wijzigingen of reparaties door derden, gebruik van agressieve reinigingsmiddelen, bewegingen of werking van de ondergrond, vochtproblemen van buitenaf of gebreken in door opdrachtgever aangeleverde materialen.

## **Artikel 16 – Aansprakelijkheid**

1. De aansprakelijkheid van de ondernemer is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat voor de betreffende werkzaamheden door opdrachtgever is betaald, althans tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door een aansprakelijkheidsverzekering van de ondernemer wordt uitgekeerd, vermeerderd met een eventueel eigen risico.
2. De ondernemer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, gevolgschade, stagnatieschade, omzetverlies, winstderving, gemiste besparingen, bedrijfsschade, gevolgschade door vertraging of schade door aanspraken van derden.
3. Iedere aansprakelijkheid van de ondernemer vervalt indien opdrachtgever de ondernemer niet tijdig in de gelegenheid stelt om een gebrek of schade te onderzoeken en – indien nodig – zelf te herstellen.

## **Artikel 17 – Opschorting, annulering en ontbinding**

1. Indien opdrachtgever zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, heeft de ondernemer het recht de uitvoering van de werkzaamheden op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder gehouden te zijn tot enige schadevergoeding.
2. Indien opdrachtgever de opdracht geheel of gedeeltelijk annuleert nadat de overeenkomst tot stand is gekomen, is opdrachtgever gehouden alle reeds gemaakte kosten, bestelde materialen, gereserveerde tijd en redelijke winstderving aan de ondernemer te vergoeden.
3. De ondernemer is gerechtigd een redelijke annuleringsvergoeding in rekening te brengen.

4. Indien opdrachtgever zijn verplichtingen niet nakomt, heeft de ondernemer het recht werkzaamheden op te schorten of de overeenkomst te ontbinden.
5. Indien de opdrachtgever de overeenkomst geheel of gedeeltelijk annuleert, is hij annuleringskosten verschuldigd.
6. Deze kosten zijn gebaseerd op reeds gemaakte kosten, gereserveerde capaciteit en gederfde winst.
7. De annuleringskosten bedragen:  
Meer dan 6 maanden voor start: 40%  
Tussen 3 en 6 maanden voor start 60%  
Korter dan 3 maanden voor start 80%
8. Het verplaatsen van de startdatum wordt beschouwd als (gedeeltelijke) annulering.
9. Reeds betaalde termijnen worden verrekend en niet gerestitueerd.

### **Artikel 18 – Overmacht**

1. Onder overmacht wordt verstaan iedere van de wil van de ondernemer onafhankelijke omstandigheid – al dan niet voorzienbaar – waardoor nakoming van de overeenkomst redelijkerwijs niet van de ondernemer kan worden verlangd.
2. Daaronder vallen onder meer: oorlog, dreiging van oorlog, terrorisme, rellen, pandemieën, epidemieën, brand, waterschade, extreme weersomstandigheden, stroomstoringen, transportproblemen, materiaaltekorten, overheidsmaatregelen, stakingen, ziekte, uitval van leveranciers of onderaannemers en andere ernstige verstoringen in de bedrijfsvoering.
3. In geval van overmacht heeft de ondernemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te beëindigen, zonder aansprakelijk te zijn voor schade.

### **Artikel 19 – Foto's, promotie en documentatie**

1. De ondernemer is gerechtigd om van de werkzaamheden voor, tijdens en na uitvoering foto's en/of video-opnamen te maken ten behoeve van dossiervorming, bewijs, kwaliteitscontrole en – voor zover de privacy van opdrachtgever niet wordt geschaad – promotionele doeleinden, tenzij opdrachtgever vooraf uitdrukkelijk schriftelijk bezwaar maakt.

### **Artikel 20 – Toepasselijk recht en geschillen**

1. Op alle rechtsverhoudingen tussen de ondernemer en opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen zullen in eerste instantie in onderling overleg worden geprobeerd op te lossen.
3. Indien een geschil niet minnelijk kan worden opgelost, zal dit worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de ondernemer is gevestigd, tenzij dwingendrechtelijk anders is bepaald.

## Artikel 21 – Slotbepalingen

1. Indien een bepaling uit deze algemene voorwaarden ongeldig, nietig of niet-afdwingbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan.
2. De ondernemer is gerechtigd deze algemene voorwaarden van tijd tot tijd te wijzigen. De meest recente versie is van toepassing op nieuwe overeenkomsten en, voor zover wettelijk toegestaan, ook op lopende rechtsverhoudingen.
3. In alle gevallen waarin deze algemene voorwaarden niet voorzien, beslist de ondernemer naar redelijkheid en billijkheid, met inachtneming van de aard van de overeenkomst.

*Deze algemene voorwaarden kunnen als bijlage bij offertes, opdrachtbevestigingen en facturen worden meegestuurd.*

*Actief sinds 1 april 2026*