

ALGEMENE VOORWAARDEN ELSA BOUW BV

1. Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, opdrachten en overeenkomsten tussen Elsa Bouw bv en de opdrachtgever, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Door het aanvaarden van een offerte of het plaatsen van een opdracht gaat de opdrachtgever onvoorwaardelijk akkoord met deze voorwaarden.

2. Offertes, Prijzen, Omvang en BTW-regime

2.1 Offertes zijn geldig gedurende 30 kalenderdagen. Na deze termijn vervalt het aanbod automatisch en is goedkeuring door Elsa Bouw bv vereist tegen de dan geldende voorwaarden en marktprijzen.

2.2 Alle prijzen zijn exclusief btw en heffingen.

2.3 Prijswijzigingen door onvoorziene van rechtswege geldende stijgingen in lonen, transportkosten of materiaalkosten kunnen door de aannemer worden doorberekend, mits staving.

2.4 **BTW-regime (6% ipv 21%):** Bij renovatiewerken aan woningen ouder dan 10 jaar wordt de verlaagde btw-voet van 6% toegepast. De opdrachtgever is exclusief verantwoordelijk voor de juistheid van de verstrekte informatie omtrent de ouderdom en de private bestemming van het onroerend goed. Indien de fiscale autoriteiten achteraf oordelen dat het btw-tarief van 21% van toepassing was, is de opdrachtgever wettelijk verplicht om het btw-verschil, inclusief alle administratieve boetes en intresten, onmiddellijk en bij de eerste aanmaning aan Elsa Bouw bv te vergoeden.

2.5 Omvang van de offerte: Deze offerte omvat uitsluitend de werken, materialen, leveringen en diensten die uitdrukkelijk en ondubbelzinnig in deze offerte zijn beschreven. Alle werken, materialen, leveringen, constructieve oplossingen, voorbereidende werken, afbraakwerken, afwerkingswerken, technische maatregelen of andere elementen die niet uitdrukkelijk in de offerte zijn vermeld, worden geacht niet inbegrepen te zijn en zullen afzonderlijk worden besproken, geoffreerd en gefactureerd.

Het feit dat bepaalde werken technisch, constructief, functioneel of logisch verbonden zijn met de in deze offerte beschreven werken, betekent niet automatisch dat deze eveneens inbegrepen zijn in de offerteprijs. Enkel de uitdrukkelijk vermelde werken worden geacht inbegrepen te zijn.

De offerte werd opgesteld op basis van de door de klant verstrekte informatie, beschikbare plannen, documenten, foto's en/of **een beperkt plaatsbezoek** van de werf. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, vormt deze offerte geen volledige technische

studie, expertise of grondig onderzoek van de bestaande toestand van het gebouw, de constructie of de installaties.

Verborgen gebreken, niet-zichtbare constructieve elementen, afwijkingen tussen de verstrekte informatie en de werkelijke toestand van het gebouw, evenals alle onvoorziene omstandigheden die pas tijdens de uitvoering van de werken aan het licht komen, kunnen aanleiding geven tot bijkomende werken en bijhorende kosten die niet in deze offerte zijn inbegrepen.

De klant erkent dat bij renovatie-, verbouwings- en herstellingswerken niet alle bestaande omstandigheden, risico's en technische bijzonderheden vooraf kunnen worden vastgesteld of begroot zonder een uitgebreid en afzonderlijk betaald onderzoek. De aannemer kan bijgevolg niet aansprakelijk worden gesteld voor werken of kosten die redelijkerwijze niet konden worden vastgesteld op het ogenblik van de opmaak van deze offerte.

Indien tijdens de uitvoering bijkomende werken noodzakelijk blijken, zullen deze vooraf met de klant worden besproken en afzonderlijk worden verrekend, tenzij zij onmiddellijk noodzakelijk zijn voor de veiligheid, stabiliteit of technische uitvoerbaarheid van de werken, **in welk geval er gehandeld wordt conform artikel 7.6 van deze algemene voorwaarden.**

Bij renovatie- en verbouwingsprojecten raden wij aan om een reservebudget van minimaal 10% tot 20% van het projectbudget te voorzien voor onvoorziene omstandigheden en bijkomende werken.

Door de ondertekening van deze offerte bevestigt de klant uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de inhoud en de omvang ervan, en aanvaardt hij dat alle werken, leveringen, materialen en diensten die niet uitdrukkelijk in deze offerte zijn opgenomen, niet inbegrepen zijn in de overeengekomen prijs.

3. Uitvoering, Termijnen en Onvoorziene Werfomstandigheden

3.1 Uitvoeringstermijnen zijn indicatief. De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege geschorst door overmacht of omstandigheden buiten de wil van de aannemer (bv. weerverlet of vertraging bij leveranciers).

3.2 Indien de uitvoering vertraging oploopt, dient de opdrachtgever de aannemer steeds een respijtermijn van 30 kalenderdagen te gunnen via aangetekende ingebrekestelling.

3.3 Bij definitieve en blijvende onmogelijkheid tot levering van materialen door leveranciers, buiten de fout van de aannemer, zoeken partijen een redelijk alternatief. Indien dit onmogelijk blijkt, kan the aanneming voor dat specifieke deel kosteloos worden ontbonden zonder enige schadevergoeding.

3.4 De opdrachtgever garandeert dat de werf vrij, veilig en onhinderd toegankelijk is en voorziet gratis water en elektriciteit. De opdrachtgever garandeert dat de nutsvoorzieningen (stroomsterkte, spanning en waterdruk) technisch voldoende zijn voor de machines van de aannemer. Elke stilstand of vertraging wegens defecte, ontoereikende of uitvallende nutsvoorzieningen valt integraal ten laste van de opdrachtgever en de verloren uren worden afgerekend in regie conform artikel 7.2.

3.5 Volgtijdelijke planning bij renovaties: De aannemer voert projecten volgtijdelijk uit. De opdrachtgever erkent uitdrukkelijk dat renovatiewerken inherent onvoorspelbaar zijn en dat de startdatum legitiem kan worden uitgesteld door noodzakelijke meerwerken of onvoorziene complicaties op een voorafgaand project van de aannemer. Een dergelijke verschuiving is inherent aan de aard van de aanneming, vormt geen contractuele wanprestatie en geeft de opdrachtgever in geen geval recht op enige schadevergoeding shadow-boxing of ontbinding.

3.6 Asbest en verborgen structurele risico's: Indien tijdens de uitvoering van de werken verborgen gebreken aan de stabiliteit van het gebouw, toxische stoffen, of niet-geïdentificeerd asbest worden aangetroffen, heeft de aannemer het recht om de werkzaamheden onmiddellijk en zonder voorafgaande ingebrekestelling op te schorten omwille van veiligheids- en gezondheidsredenen. De uitvoeringstermijn wordt verlengd met de duur van de sanering of stabilisatie. Alle bijkomende kosten, stagnatiekosten van het personeel en kosten voor gespecialiseerde derden vallen integraal ten laste van de opdrachtgever.

3.7 Overmacht, uitzonderlijke omstandigheden en beëindiging: In geval van overmacht of uitzonderlijke, onvoorziene omstandigheden buiten de controle van de aannemer – zoals (maar niet beperkt tot) oorlog, gewapende conflicten, algemene mobilisatie, nationale of internationale noodtoestanden, pandemieën, epidemieën, grootschalige gezondheidscrisissen, dwingende overheidsbeperkingen, evenals systemische bancaire of financiële crisissen (zoals falingen van kredietinstellingen die het betalingsverkeer of de kredietverlening lamleggen) – is de aannemer van rechtswege volledig vrijgesteld van al zijn contractuele verplichtingen. De opdrachtgever kan in deze situaties geenszins overgaan tot het toepassen van boetes, schadevergoedingen, contractuele sancties, prijsverminderingen of het inhouden van betalingen jegens de aannemer.

Indien een dergelijke extreme situatie (zoals oorlog of een acute systemische crisis) zich voordoet, wordt de overeenkomst voor het nog niet-uitgevoerde gedeelte van rechtswege als definitief beëindigd beschouwd. Na het beëindigen of het stopzetten van deze uitzonderlijke omstandigheden kunnen partijen over en weer geen enkele aanspraak, schadeclaim, heropstartverplichting of eis tot verdere uitvoering meer laten gelden. De opdrachtgever blijft evenwel onvoorwaardelijk gehouden tot de volledige betaling van de reeds feitelijk uitgevoerde prestaties en de reeds bestelde of geleverde

materialen tot aan het moment van het intreden van de overmachtssituatie conform de vorderingsstaat.

3.8 Werfafval, containers en reiniging: Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de offerte, zijn de kosten voor het huren, plaatsen en verwerken van afvalcontainers niet inbegrepen in de prijs. De afvalcontainers op de werf zijn strikt voorbehouden voor het bouwafval dat rechtstreeks voortvloeit uit de geoffreerde werken. Het is de opdrachtgever strikt verboden om eigen huishoudelijk afval, non-conforme materialen (zoals verf, chemische producten, asbest, autobanden, matrassen, enz.) of afval van derden in deze containers te deponeren. Alle extra kosten, boetes of sorteerkosten die door de afvalverwerker worden aangerekend wegens foutieve sortering door de opdrachtgever, worden onvoorwaardelijk aan de opdrachtgever doorgefactureerd, vermeerderd met een administratieve forfaitaire kost van €250 per inbreuk. De aannemer levert de werf bij oplevering louter 'bezemschoon' (ruw bouwproper) op; een fijne eindreiniging of poetsbeurt is nooit inbegrepen.

3.9 Werfbetreding, veiligheid en verbod op parallelle werken: De werf wordt vanaf de start van de werken tot aan de voorlopige oplevering beschouwd als een industriële risicozone onder het exclusieve operationele beheer van de aannemer. Het is de opdrachtgever, diens familieleden of derden ten strengste verboden de werf te betreden buiten de officiële werkuren of zonder voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de aannemer. De aannemer wijst elke aansprakelijkheid af voor ongevallen, lichamelijke letsels of materiële schade die voortvloeien uit de onbevoegde betreding van de werf. Bovendien is het de opdrachtgever niet toegestaan om tijdens de looptijd van het project zelf werken (eigen handelingen) uit te voeren of derden parallel op de werf te laten werken. Inbreuken hierop schorten de uitvoeringstermijn van rechtswege onmiddellijk op; de aannemer is nimmer verantwoordelijk voor schade aan zijn eigen werken veroorzaakt door deze niet-goedgekeurde interventies.

4. Betalingen, Vorderingsstaten en Opschortingsrecht

4.1 Facturen dienen voldaan te worden binnen 5 kalenderdagen na factuurdatum.

4.2 Bij laattijdige betaling is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsinterest verschuldigd van 12% per jaar, evenals een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het openstaande bedrag (met een minimum van €500). *Wederkerigheid (enkel voor consumenten):* Indien de aannemer in gebreke blijft zijn contractuele hoofdverplichtingen tijdig na te komen, heeft de consument-opdrachtgever recht op een gelijkaardige en gelijkwaardige vergoeding.

4.3 Bij wanbetaling of een reëel risico op insolventie (beslag, weigering krediet, laattijdige betalingen) heeft de aannemer het recht om de werken onmiddellijk op te schorten of de overeenkomst te ontbinden zonder schadevergoeding.

4.4 Procentuele vorderingsstaten: In afwijking van het principe van betaling bij volledige voltooiing, worden de tussentijdse betalingen berekend op basis van de procentuele voortgang (voortgangsstaat) van de afzonderlijke posten in de offerte. Vorderingsstaten worden tweewekelijks (of volgens de mijlpalen in de offerte) digitaal aan de opdrachtgever bezorgd. Een post hoeft geenszins voor 100% afgerond te zijn om proportioneel gefactureerd te worden. Overeenkomstig artikel 5.2 worden geleverde, doch nog niet-geplaatste materialen onmiddellijk voor 50% van de totale postwaarde opgenomen in de vorderingsstaat.

4.5 Bindende verificatietermijn (Architect/Opdrachtgever): De opdrachtgever en/of diens aangestelde architect beschikken over een strikte en bindende termijn van maximaal 3 werkdagen na de digitale verzending van de vorderingsstaat om deze te controleren en eventueel schriftelijk en gemotiveerd te betwisten. Bij gebreke aan een schriftelijk bezwaar binnen deze 3 werkdagen, wordt de vorderingsstaat van rechtswege geacht definitief, onherroepelijk en stilzwijgend te zijn goedgekeurd, waarna de aannemer gerechtigd is de desbetreffende factuur onmiddellijk uit te schrijven.

4.6 Automatisch recht van opschorting bij administratieve vertraging: De aannemer is nimmer verplicht om werken uit te voeren zonder lopende betalingszekerheid. Indien een vorderingsstaat niet binnen de 3 werkdagen is goedgekeurd (art. 4.5), of een factuur niet binnen de 5 kalenderdagen is voldaan (art. 4.1), heeft de aannemer het wettelijke recht om de werkzaamheden op de werf de eerstvolgende werkdag onmiddellijk en zonder voorafgaande ingebrekestelling op te schorten. Alle hieruit voortvloeiende stagnatiekosten van het personeel (€55/uur per persoon conform art. 7.2) en logistieke kosten vallen integraal ten laste van de opdrachtgever, waarbij de uitvoeringstermijn automatisch wordt verlengd met de duur van de opschorting.

4.7 Uitsluiting van prefinanciering door de aannemer: Elsa Bouw bv treedt geenszins op als kredietverstrekker voor private bouwprojecten. De aannemer is niet gehouden tot het prefinancieren van materialen of onderaannemers. Bestellingen van (al dan niet niet-standaard) materialen worden pas definitief geplaatst nadat het desbetreffende (specifieke) voorschot (conform art. 5.1 en art. 5.3) effectief en onvoorwaardelijk op de bankrekening van de aannemer is ontvangen. Vertragingen in de planning die het gevolg zijn van de laattijdige betaling van voorschotten of vorderingsstaten door de opdrachtgever, vallen exclusief onder de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

4.8 Objectieve bepaling van de voortgangsstaat en verbod op hypothetische inhoudingen: De procentuele voortgang (vorderingsstaat) wordt uitsluitend vastgesteld op basis van objectieve parameters, zijnde de feitelijk gepresteerde werkuren, the reeds uitgevoerde fysieke handelingen op de werf en de geleverde materialen conform artikel 5.2. Het is de opdrachtgever strikt verboden om de vorderingsstaat eenzijdig te verminderen, te herberekenen of betalingen in te houden op basis van hypothetische schattingen, speculatieve overnamekosten door derden ("kosten bij eventuele voltooiing

door een andere firma") of andere subjectieve financiële buffers. Indien de opdrachtgever de objectieve voortgang hardnekkig betwist zonder objectief bewijs (art. 7.8) binnen de termijn van artikel 4.5, getuigt dit van een manifeste kwade trouw en wordt de opdrachtgever contractueel gecategoriseerd als een onbetrouwbare klant met een acuut betalingsrisico. De aannemer heeft in dat geval het absolute recht om de werkzaamheden onmiddellijk te staken (art. 4.6) of de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden wegens exclusieve fout van de opdrachtgever, waarbij de forfaitaire schadevergoeding van 25% van de resterende waarde van de overeenkomst (conform art. 9.1) onmiddellijk en integraal opeisbaar wordt.

4.9 Splitsing van betaling bij betwisting en opeisbaarheid van het onbetwiste gedeelte: In geval van betwisting van een vorderingsstaat, afrekening of factuur (ongeacht de reden van het geschil), is de opdrachtgever verplicht om het onbetwiste gedeelte van het openstaande bedrag onvoorwaardelijk binnen de termijn van 5 kalenderdagen te betalen. Het formuleren van een bezwaar schort de betalingsverplichting voor het niet-betwiste deel geenszins op. Het inhouden van het onbetwiste bedrag geldt als een manifeste contractuele wanprestatie en pure wanbetaling, waardoor de aannemer onmiddellijk het recht krijgt om de werken op te schorten (conform art. 4.6) en de nalatigheidsintresten en schadevergoeding (conform art. 4.2) toe te passen op de gehele openstaande som.

5. Voorschot, Eigendomsvoorbehoud en Facturatie van Materialen

5.1 De uitvoering start pas na ontvangst van het overeengekomen voorschot en ondertekening van de vereiste documenten.

5.2 Alle materialen die op de werf zijn geleverd, worden vanaf het moment van levering beschouwd als gedeeltelijk uitgevoerd. Bij tussentijdse vorderingsstaten, afrekeningen of facturen worden deze geleverde, doch nog niet geplaatste materialen aangerekend aan 50% van de totale prijs per post zoals vermeld in de offerte, zijnde de gecombineerde som van zowel de materialen als de bijbehorende plaatsing en werkuren. De opdrachtgever erkent uitdrukkelijk dat deze forfaitaire berekening wordt toegepast ter vermindering van tijdrovende of complexe opsplitsingen tussen materiaal- en installatiekosten, en dat deze aanrekening niet vatbaar is voor discussie omtrent de individuele kostprijs van de geleverde onderdelen afzonderlijk.

5.3 Specifieke voorschotten voor niet-standaard en maatwerkmaterialen: Voor niet-standaard, gepersonaliseerde of op maat gemaakte materialen (zoals maatwerk, speciale kleuren of andere specifieke wensen die niet standaard bij de leverancier beschikbaar zijn) die wegens hun aard niet aan de leverancier kunnen worden geretourneerd, is vóór de bestelling een specifiek voorschot vereist van 50% van de totale prijs van de desbetreffende post in de offerte (zijnde de prijs inclusief plaatsing). Partijen erkennen uitdrukkelijk dat dit voorschot contractueel de volledige materiële waarde van de goederen vertegenwoordigt en dekt. Dit voorschot is strikt specifiek per

post en staat los van eventuele algemene voorschotten. Bij levering van deze maatwerkmaterialen op de werf is de materiële component hiermee 100% voldaan; de resterende 50% van de totale post (die de effectieve plaatsing en werkuren vertegenwoordigt) wordt pas gefactureerd na de volledige uitvoering van de desbetreffende plaatsingswerken of conform de uitdrukkelijk schriftelijk gemaakte betalingsafspraken. Indien de opdrachtgever de overeenkomst annuleert na de bestelling van deze materialen, blijft dit voorschot van 50% onvoorwaardelijk en definitief verworven door de aannemer ter dekking van de onherroepelijke materiaalkosten.

5.4 Fasering van bestellingen, opslagbeperkingen en stabiliteitsrisico's: De opdrachtgever erkent uitdrukkelijk dat het startvoorschot (meestal 10%) een algemene contractuele aanbetaling betreft ter opstart van het project en geenszins volstaat, noch bestemd is, om alle materialen voor het globale project onmiddellijk bij aanvang integraal aan te kopen of te prefinancieren. Omwille van de strikt beperkte ruimte binnen renovatiewoningen en de noodzaak om vochtgevoelige materialen (zoals cement) verplicht droog binnen te stockeren, is een massale voorafgaande levering technisch onmogelijk. Bovendien vertegenwoordigen gestapelde bouwmaterialen een extreem geconcentreerd gewicht dat wegens acute stabiliteitsrisico's niet zomaar op oude vloeren of historische houten balklagen kan worden geplaatst, wegens het reële gevaar op structurele overbelasting of doorzakken naar de kelder of onderliggende verdiepingen. Willekeurige of voortijdige bestellingen leiden onvermijdelijk tot werfparalyse, constante tijdrovende verplaatsingen van materialen om überhaupt te kunnen werken, vertragingen en onvoorziene extra kosten. De aannemer hanteert bijgevolg een strikte 'just-in-time' fasering van bestellingen op basis van zijn exclusieve technische autonomie. De betaling van het voorschot houdt dan ook geen enkele prijsblokkering of prijsgarantie in; de prijsaanpassingen conform artikel 2.3 blijven onverkort van toepassing, ongeacht het tijdstip van de effectieve bestelling of levering. De opdrachtgever verzaakt onherroepelijk aan het verweer dat materialen vroeger besteld hadden moeten worden. Indien reeds bestelde materialen door werfvertraging buiten de schuld van de aannemer bij de leverancier in opslag moeten blijven, worden de stockagekosten integraal aan de opdrachtgever doorgefactureerd.

5.5 Verrekening van de voorschotten (inplanning- en opstartvoorschot): Het inplanningsvoorschot (5%) en het opstartvoorschot (10%), zijnde in totaal 15% van de totale aannemingssom, fungeren contractueel als een permanente financiële buffer voor de aannemer gedurende de gehele looptijd van de werf ter dekking van lopende operationele kosten. Deze voorschotten worden uitdrukkelijk niet pro rata in mindering gebracht op de eerste tussentijdse vorderingsstaten of facturen. De integrale verrekening (aftrek) van deze 15% aan voorschotten vindt plaats bij de voorlaatste vorderingsstaat (tussentijdse afrekening), mits alle voorgaande facturen correct en tijdig zijn voldaan. Hierdoor blijft de eindfactuur (de laatste 5% bij oplevering) louter

betrekking hebben op de definitieve opleveringsmijlpaal, onverminderd de toepassing van de inhoudingsbeperking conform artikel 6.4.

6. Oplevering, Waarborgen en Aansprakelijkheid

6.1 De aannemer is gedurende 10 jaar aansprakelijk voor ernstige gebreken die de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen (art. 1792 BW), voor zover van toepassing.

6.2 **Procedure voor Voorlopige Oplevering:** Zodra de werken zijn beëindigd, nodigt de aannemer de opdrachtgever uit voor de voorlopige oplevering. Hiervan wordt een tegensprekelijk verslag opgesteld, waarin eventuele opmerkingen of herstelpunten limitatief worden genoteerd. Indien de opdrachtgever, na hiertoe schriftelijk via e-mail of WhatsApp te zijn uitgenodigd, weigert mee te werken aan de oplevering of niet verschijnt op de werf binnen een termijn van 14 kalenderdagen, wordt de voorlopige oplevering van rechtswege geacht definitief en stilzwijgend te zijn aanvaard zonder enig voorbehoud.

6.3 **Inhoudingsverbod bij lichte afwerkingspunten:** De aanwezigheid van kleine gebreken, lichte esthetische onvolkomenheden of openstaande afwerkingspunten die de bewoonbaarheid of het normale gebruik van het goed niet in het gedrang brengen, geeft de opdrachtgever geenszins het recht om de voorlopige oplevering te weigeren, noch om de betaling van de eindfactuur volledig in te houden.

6.4 **Beperking van het inhoudingsrecht (Max. 5%):** In het geval van reële, objectief vastgestelde kleine gebreken in het opleveringsverslag (art. 6.2), mag de opdrachtgever uitsluitend een bedrag inhouden dat proportioneel is met de geschatte herstellkosten van die specifieke gebreken, met een absoluut contractueel maximum van 5% van de totale aannemingssom (of de waarde van de specifieke openstaande post). Het resterende saldo (minstens 95%) van de eindfactuur dient onvoorwaardelijk binnen de termijn van 5 kalenderdagen te worden voldaan (art. 4.1). Het ingehouden gedeelte wordt onmiddellijk opeisbaar zodra de aannemer de genoteerde herstelpunten heeft uitgevoerd.

6.5 **De facto / Stilzwijgende oplevering:** De feitelijke ingebruikname van het onroerend goed door de opdrachtgever, het betrekken van de woning, het laten uitvoeren van verdere afwerkings- of installatiewerken door derden, of de betaling van de eindfactuur zonder voorafgaand schriftelijk protest, geldt onherroepelijk en definitief als een de facto voorlopige oplevering van de werken. Deze ingebruikname dekt onvoorwaardelijk alle zichtbare gebreken en conformiteitsfouten.

6.6 **Klachtentermijn na oplevering:** Klachten omtrent verborgen gebreken die zich na de voorlopige oplevering voordoen, moeten op straffe van verval binnen de 8 kalenderdagen na ontdekking via aangetekend schrijven aan de aannemer worden gemeld. De garantie voor lichte verborgen gebreken is strikt beperkt tot 1 jaar na de voorlopige oplevering.

6.7 Uitsluiting van aansprakelijkheid: De aannemer is niet aansprakelijk voor gebreken veroorzaakt door normale slijtage, foutief gebruik, gebrek aan onderhoud, constructiefouten van derden, of latere ingrepen door de opdrachtgever of derden na de (de facto) oplevering.

6.8 Garantiebeperking tot fabrieksgarantie voor niet-structurele werken: Voor alle niet-structurele werken, afwerkingen, technische installaties, apparaten en gebruikte bouwmaterialen, is de contractuele garantie van de aannemer strikt en onvoorwaardelijk beperkt tot de specifieke garantievoorwaarden, de duurtijd en de omvang die door de respectievelijke fabrikant, producent of leverancier van het desbetreffende product worden verleend (de fabrieksgarantie). De aansprakelijkheid van de aannemer kan in geen geval verder reiken of langer duren dan de dekking die daadwerkelijk en effectief door de fabrikant wordt toegekend en uitgekeerd. Indien de fabrikant de garantieclaim afwijst (bijvoorbeeld wegens productiefouten, materiaalmoedigheid of externe factoren), vervalt elke aanspraak of vordering van de opdrachtgever jegens de aannemer eveneens. Voor lichte verborgen gebreken die voortvloeien uit de loutere uitvoering (installatie) door de aannemer, geldt een absolute vervaltermijn van 1 jaar na de voorlopige oplevering, mits tijdige melding conform artikel 6.2.

6.9 Uitsluiting van indirecte schade en genotsderving: De contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid van de aannemer is te allen tijde strikt beperkt tot de directe materiële schade aan de structuur van de werf zelf. De aannemer kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor indirecte, immateriële of gevolgschade van de opdrachtgever of derden. Dit houdt een expliciete uitsluiting in van schadeclaims wegens genotsderving, minderwaarde van het goed, huurkosten voor een tijdelijk vervangend verblijf (zoals een huurwoning of hotel), stockagekosten voor meubilair, productieverlies, administratieve kosten of morele schade, ongeacht de oorzaak van de vertraging of contractbreuk.

6.9 Buurthinder (Art. 3.544 BW) en voorafgaande plaatsbeschrijving: Bij renovatiewerken aan aanpalende gebouwen of rijwoningen is de opdrachtgever exclusief verantwoordelijk voor het voorafgaandelijk (laten) uitvoeren van een tegensprekelijke omstandige plaatsbeschrijving van de naburige panden. De opdrachtgever erkent dat hij conform artikel 3.544 van het Burgerlijk Wetboek als foutloze eigenaar/buur aansprakelijk is voor bovenmatige buurtlasten. De aannemer kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade aan derden of aanpalende panden die het loutere en onvermijdelijke gevolg is van de normale en vakkundige uitvoering van de werken (zoals trillingen door reglementaire afbraakwerken). Eventuele schadeclaims van burens op basis van artikel 3.544 BW vallen integraal ten laste van de opdrachtgever, tenzij er sprake is van een bewezen, grove uitvoeringsfout of nalatigheid in hoofde van de aannemer.

7. Wijzigingen, Meer- en Minwerken

7.1 Elke wijziging, uitbreiding of vermindering (meer dan 10%) van de oorspronkelijke offerte wordt aanzien als een afzonderlijke opdracht en enkel uitgevoerd na schriftelijk akkoord (bv. e-mail of werfverslag).

7.2 Tenzij anders overeengekomen, worden deze werken in regie uitgevoerd tegen €55/uur excl. materialen (gerekend aan dagprijzen).

7.3 Eventuele kortingen en eenheidsprijzen uit de oorspronkelijke offerte zijn strikt berekend op de initiële volumes en niet van toepassing op gewijzigde of gemengde werken waar de klant zelf heeft ingegrepen.

7.4 Recht op weigering van meerwerken: Indien de opdrachtgever, ondanks het indicatieve karakter van de planning (zoals beschreven in artikel 3.5), strikte vasthoudendheid eist omtrent de aanvangsdatum, de aannemer in gebreke stelt wegens vertraging, of enige vorm van schadevergoeding claimt, behoudt de aannemer zich het absolute recht voor om de overeenkomst strikt en uitsluitend volgens de oorspronkelijke offerte uit te voeren. In dat geval is de aannemer gerechtigd om elk verzoek tot meerwerk, aanpassing of wijziging door de opdrachtgever onherroepelijk te weigeren, ongeacht de technische noodzaak hiervan voor het verdere verloop van het project.

7.5 Bewijslast mondelinge afspraken: Mondelinge afspraken of verzoeken tot meerwerken op de werf zijn juridisch onbestaande, tenzij deze door de aannemer schriftelijk (via e-mail, sms, WhatsApp of werfverslag) worden bevestigd. Zonder dergelijke schriftelijke bevestiging kan de opdrachtgever zich niet beroepen op enige toezegging, en worden extra werken niet uitgevoerd of, indien toch uitgevoerd, onbetwistbaar gefactureerd volgens de registratie van de aannemer.

7.6 Dringende meerwerken (24-uurs termijn voor prijs/opdracht): Wanneer onvoorziene omstandigheden op de werf een onmiddellijke uitvoering van meerwerken vereisen om stilstand of schade te voorkomen, en de opdrachtgever hiervoor mondeling de opdracht geeft, mag de aannemer de werken direct opstart. De aannemer bevestigt deze uitvoering, samen met de prijsindicatie of de afspraak tot afrekening in regie, zo snel mogelijk digitaal (via WhatsApp, sms of e-mail) aan de opdrachtgever. De opdrachtgever beschikt over een strikte termijn van 24 uur na verzending van deze melding om de prijs of de noodzaak van de werken schriftelijk en gemotiveerd te betwisten. Bij gebreke aan tijdig bezwaar binnen deze 24 uur, worden de opdracht en de prijsindicatie onherroepelijk geacht definitief te zijn aanvaard.

7.7 Registratie en afsluiting van regie-uren (48-uurs termijn voor urenstaat): De gewerkte uren en ingezette materialen voor alle regiewerken (zowel geplande als dringende) worden wekelijks, of uiterlijk bij de oplevering van de specifieke interventie, digitaal (via WhatsApp, sms of e-mail) naar de opdrachtgever verzonden. De opdrachtgever beschikt over een strikte en onverlengbare termijn van 48 uur na

verzending om de geregistreerde uren staat schriftelijk en gemotiveerd te betwisten. Na het verstrijken van deze 48 uur vervalt het recht op protest van rechtswege; de uren en materialen worden luidens art.

7.8 geacht onherroepelijk, onweerlegbaar en definitief te zijn goedgekeurd en aanvaard door de opdrachtgever, waardoor elke latere discussie of weigering tot betaling contractueel is uitgesloten.

7.8 Uitsluiting van subjectieve efficiëntiebeoordeling en bewijslast: De opdrachtgever erkent dat de aannemer beschikt over de exclusieve technische autonomie om de vereiste tijd, werkmethode en personeelsbezetting voor de regiewerken te bepalen. Betwistingen van de geregistreerde uren op basis van louter subjectieve inschattingen van de opdrachtgever (zoals "het duurt te lang" of "dit kon sneller") zijn contractueel onontvankelijk. Indien de opdrachtgever de efficiëntie of de realiteit van de gepresteerde uren binnen de termijn van artikel 7.7 wenst te betwisten, draagt hij hiervoor de volledige en exclusieve bewijslast. Dit bewijs kan uitsluitend worden geleverd via objectieve materiële bewijsmiddelen (bv. permanente camerabeelden) of via een onmiddellijke tegensprekelijke expertise door een onafhankelijk architect of ingenieur, volledig op kosten van de opdrachtgever. Het niet-gebruik maken van het recht van de opdrachtgever om persoonlijk of via een vertegenwoordiger toezicht te houden op de werf tijdens de uitvoering van de regiewerken, geldt als een onherroepelijke en definitieve verzaking aan het recht om de werkefficiëntie en de tijdsduur achteraf te betwisten.

7.9 Impact van wijzigingen en meerwerken op de uitvoeringstermijn: Elke door de opdrachtgever gevraagde wijziging, aanpassing of vermeerdering van de werken - hoe miniem ook in de ogen van de opdrachtgever - heft de oorspronkelijk overeengekomen uitvoeringstermijn of richtdatum van rechtswege volledig op. De uitvoeringstermijn wordt automatisch verlengd met de tijd die nodig is voor de fysieke uitvoering van deze extra werken, onvoorwaardelijk vermeerderd met de noodzakelijke tijd voor administratieve verwerking, materiaalbestellingen, leveringstermijnen van leveranciers, logistieke omschakelingen (zoals het transport van specifieke machines, instrumenten of gereedschappen) en de noodzakelijke herplanning van het personeel van de aannemer. De opdrachtgever erkent uitdrukkelijk dat de aannemer niet gehouden kan worden aan de initiële planning zodra de scope van de overeenkomst wijzigt, en verzaakt onherroepelijk aan elk recht op schadevergoeding, boetes, contractuele sancties of ontbinding van de overeenkomst wegens vertraging die hieruit voortvloeit.

7.10 Onsplitsbaarheid van eenheidsprijzen en uitsluiting van lineaire herberekening: De eenheidsprijzen (zoals prijzen per m², m³ of lopende meter) in de oorspronkelijke offerte zijn uitsluitend geldig voor de exact daarin vermelde totale hoeveelheden en volumes. Indien de omvang van de werken wijzigt, hetzij door een aanpassing, hetzij door een vermindering van hoeveelheden (minderwerk), vervalt de

geldigheid van deze initiële eenheidsprijzen onmiddellijk. De opdrachtgever kan zich geenszins beroepen op de oorspronkelijke tarieven voor de herberekening van gereduceerde volumes of gewijzigde posten (bijvoorbeeld: het wegvallen van m²-volumes geeft geen recht op een lineair-proportionele prijsvermindering op basis van de oude eenheidsprijs). Elke wijziging - hoe miniem ook in de ogen van een niet-professionele opdrachtgever - vereist een afzonderlijke, nieuwe prijszetting in functie van de gewijzigde schaalgrootte, vaste opstartkosten en logistieke realiteit. Bij gebreke aan een nieuw schriftelijk akkoord over een vaste prijs, worden deze specifieke aanpassingen of gereduceerde hoeveelheden automatisch in regie uitgevoerd conform artikel 7.2.

8. Vergunningen en Toegang

8.1 De opdrachtgever is exclusief verantwoordelijk voor het tijdig begging/verkrijgen van alle stedenbouwkundige vergunningen, parkeerverboden en toegangsvoorzieningen.

8.2 Elsa Bouw bv draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Alle boetes, vertragingen en heffingen ten gevolge van het ontbreken van deze voorzieningen vallen onherroepelijk en integraal ten laste van de opdrachtgever.

9. Annulatie en Verbreking

9.1 Bij eenzijdige verbreking of annulatie van de overeenkomst door de opdrachtgever na de start van de werken, is deze de volledige betaling verschuldigd van alle reeds uitgevoerde prestaties en geleverde materialen, onvoorwaardelijk vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van 25% van de resterende waarde van de overeenkomst. Indien de opdrachtgever de overeenkomst eenzijdig annuleert vóór de feitelijke start van de werken, is een forfaitaire vergoeding verschuldigd van 15% van de totale aannemingssom. Eventuele openstaande algemene voorschotten worden met deze eindafrekening gecompenseerd.

9.2 Wederkerigheid (enkel van toepassing indien de opdrachtgever een consument is): Indien de aannemer de overeenkomst eenzijdig verbreekt of definitief weigert de werken op te starten, en dit exclusief te wijten is aan een bewezen zware contractuele fout van de aannemer, is de aannemer een gelijke vergoeding verschuldigd aan de consument (zijnde 15% van de totale som vóór de start, of 25% van de resterende waarde na de start). Deze vergoeding is uitdrukkelijk niet van toepassing indien de niet-start, vertraging of stopzetting het gevolg is van overmacht of weerverlet (art. 3.1), legitieme planningswijzigingen wegens voorafgaande renovatieprojecten (art. 3.5), het niet-tijdig betalen van het (specifiek) voorschot of het niet-ondertekenen van documenten door de opdrachtgever (art. 5.1 & art. 5.3), of bij insolventierisico van de opdrachtgever (art. 4.3).

10. Materiaalkosten en Beeldmateriaal

10.1 Prijzen van materialen zijn gebaseerd op professionele leveranciers. Prijsvergelijkingen met consumentenprijzen (internet/doe-het-zelfzaken) worden principieel niet aanvaard wegens gebrek aan vergelijkbare garanties en technische ondersteuning.

10.2 De aannemer heeft het recht om beeldmateriaal van de werf te maken en te publiceren voor promotionele doeleinden, tenzij de klant binnen 14 dagen na publicatie schriftelijk bezwaar maakt. Persoonlijke elementen worden nooit zonder uitdrukkelijke toestemming gepubliceerd.

10.3 Afweringsverbod en confidentialiteit: Het is de opdrachtgever (zowel tijdens de duur van de overeenkomst als gedurende een periode van 3 jaar na de beëindiging ervan) strikt verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks personeelsleden, vaste zelfstandige medewerkers of onderaannemers van Elsa Bouw bv te benaderen, aan te werven, buiten de aannemer om op te dragen voor privéwerken, of hiertoe pogingen te ondernemen. Elke inbreuk op dit afweringsverbod geeft van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling aanleiding tot het betalen van een onherroepelijke, forfaitaire schadevergoeding van **€15.000 per vastgestelde inbreuk** aan Elsa Bouw bv, onverminderd het recht van de aannemer om een hogere werkelijk geleden schade te bewijzen en te vorderen.

11. Zekerheden en Geschillen

11.1 Overeenkomstig art. 27 van de Hypotheekwet beschikt Elsa Bouw bv over een wettelijk hypotheccair voorrecht op het onroerend goed, mits vervulling van de vereiste wettelijke formaliteiten.

11.2 Het Belgisch recht is exclusief van toepassing. Enkel de rechtbanken van het arrondissement waarin de maatschappelijke zetel van de aannemer gevestigd is, zijn bevoegd.

12. Herroepingsrecht (enkel bij overeenkomsten op afstand of buiten

verkoopruimten) 12.1 Indien de overeenkomst tussen Elsa Bouw bv en een consument-opdrachtgever wordt gesloten op afstand (bv. digitaal via e-mail) of buiten de verkoopruimten van de aannemer (bv. op de werf of aan de woonplaats van de klant), heeft de consument wettelijk recht op een herroepingstermijn van 14 kalenderdagen vanaf de datum van contractsluiting, zonder opgave van redenen. 12.2 De opdrachtgever erkent en vraagt uitdrukkelijk dat de uitvoering van de prestaties (zoals de administratieve werfinplanning conform art. 5.5 of de bestelling van materialen) kan starten vóór het verstrijken van deze herroepingstermijn van 14 dagen. Indien de opdrachtgever alsnog gebruik maakt van zijn herroepingsrecht nadat hij uitdrukkelijk om de vroegtijdige start heeft verzocht, is hij aan de aannemer een bedrag verschuldigd dat proportioneel is aan hetgeen reeds is uitgevoerd tot het moment van herroeping,

inclusief alle gemaakte materiaalkosten. Voor op maat gemaakte materialen (conform art. 5.3) vervalt het herroepingsrecht volledig zodra de productie of bestelling is ingezet.

13. Privacy en Gegevensbescherming (GDPR) 13.1 Elsa Bouw bv verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR). Deze gegevens (naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres) worden uitsluitend gebruikt voor het klantenbeheer, de werfplanning, de facturatie en de uitvoering van de overeenkomst. 13.2 De opdrachtgever stemt er uitdrukkelijk mee in dat de aannemer, conform artikel 10.2, anonieme werffoto's en beeldmateriaal van de constructie mag verwerken en publiceren voor promotionele doeleinden, zonder dat hiervoor enige vergoeding verschuldigd is. De opdrachtgever behoudt te allen tijde het recht op inzage, correctie of wissing van zijn persoonsgegevens via schriftelijk verzoek.