

Algemene Voorwaarden

1 Toepasselijkheid

1.1 De Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV zijn van toepassing op iedere overeenkomst tot bemiddeling, alsmede de daaruit voortvloeiende aanvullende en/of volgende overeenkomst(en) en afspraken tussen Immen Vastgoed BV en woningzoekenden of opdrachtgevers.

2 Definities

2.1 Immen Vastgoed BV is een kantoor dat zich heeft gespecialiseerd in de bemiddeling van huur, verhuur, koop, verkoop, verbouwing en investeringen van onroerend goed.

2.2 Een woningzoekende is een natuurlijk -of rechtspersoon die een opdracht tot woningbemiddeling heeft gegeven en deel uit maakt van het zoekers bestand van Immen Vastgoed BV.

2.3 Een verhuurder is een natuurlijk -of rechtspersoon die onroerend goed te huur aanbiedt en ook gerechtigd is om deze te verhuren.

2.4 Een huurder is een natuurlijk -of rechtspersoon die woonruimte heeft gehuurd d.m.v. mondelinge of schriftelijke acceptatie van de aangeboden woonruimte of ondertekening van de huurovereenkomst en ook gerechtigd is om deze te huren.

2.5. In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

* De werkzaamheden: De bemiddeling tussen verhuurder en huurder met betrekking tot de totstandkoming van een overeenkomst van huur/verhuur voor bepaalde tijd van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, het opstellen van een huurovereenkomst, het verrichten van een inspectie van het gehuurde/verhuurde bij aanvang en einde van de huur/verhuur en verrekening van vooruitbetaalde heffingen over het lopende jaar.

* De opdracht: de overeenkomst tot het verrichten van werkzaamheden.

* De opdrachtgever: de natuurlijke of rechtspersoon die Immen Vastgoed in de hoedanigheid van (ver)huurder opdracht geeft tot het uitvoeren of doen uitvoeren van werkzaamheden.

* Gestoffeerd: de aanwezigheid van vloerbedekking, raambekleding en vaste lichtarmaturen.

* Gemeubileerd: de aanwezigheid van inventaris.

* Inventaris: al wat in het gehuurde/verhuurde aanwezig is, van meubilair tot linnen/beddengoed, en van tuingereedschap tot keukengerei.

* Offerte: de schriftelijke aanbieding

3 Opdracht tot woningbemiddeling

3.1 Onder een opdracht tot woningbemiddeling wordt verstaan een opdracht van een woningzoekende aan Immen Vastgoed BV tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door Immen Vastgoed BV in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de verhuurder en woningzoekende of derde, zoals bedoeld in Artikel 7:425 BW, waarbij zoveel mogelijk aan de door woningzoekende en verhuurder opgegeven specificaties wordt voldaan. Een opdracht tot woningbemiddeling wordt geacht te zijn verstrekt door woningzoekende door middel van inschrijving in het bestand van Immen Vastgoed BV.

4 Inschrijven & uitschrijven

4.1 Een woningzoekende kan zich inschrijven d.m.v. het versturen van het online ingevulde inschrijfformulier te vinden op de website. Inschrijving vindt alleen plaats nadat woningzoekende deze algemene voorwaarden heeft geaccepteerd.

4.2 Inschrijving bij Immen Vastgoed BV wordt direct geactiveerd als Immen Vastgoed BV een volledig opgemaakt en ondertekend contract heeft ontvangen met een akkoordverklaring van de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV. Aan deze inschrijving zijn geen kosten verbonden. Bemiddeling door Immen Vastgoed BV geschiedt op basis van no-cure-no-pay. Woningzoekende is pas een vergoeding verschuldigd indien een succesvolle bemiddeling heeft plaatsgevonden. Deze courtage is een bedrag ter hoogte van een (1) maand huur exclusief de btw. Woningen die in ons bestand staan zullen belast worden met handlingskosten ter hoogte van € 200,- exclusief de btw.

4.3 De inschrijving voor de opdracht tot woning bemiddeling is geldig gedurende één kalenderjaar. De gegevens die u aan Immen Vastgoed BV heeft verstrekt worden na de inschrijvingsperiode uit het bestand verwijderd.

4.4 Woningzoekende kan zich op elk moment uitschrijven middels een schriftelijke intrekking van de opdracht tot woningbemiddeling. Voor de contactgegevens wordt verwezen naar de website. Bij uitschrijving gelden tevens de bepalingen vermeld in artikel 10 van deze algemene voorwaarden.

5 Bemiddeling huurder

5.1 De sleuteloverdracht en de oplevering van de te huren ruimte kan alleen dan plaats vinden wanneer de huurovereenkomst is ondertekend en de huursom, en de waarborgsom volledig aan de verhurende partij zijn voldaan.

6 Acceptatie woning

6.1 Acceptatie van een woning door woningzoekende / huurder kan plaatsvinden door mondelinge overeenstemming tussen Immen Vastgoed BV en woningzoekende, gevolgd door intentie verklaring en / of door ondertekening huurovereenkomst.

7 Opdracht tot verhuur/ koop/ verkoop bemiddeling

7.1 Onder een opdracht tot verhuurbemiddeling wordt verstaan een opdracht van verhuurder aan Immen Vastgoed BV tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door Immen Vastgoed BV in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de verhuurder en een woningzoekende of derde, zoals bedoeld in Artikel 7:425 BW, waarbij zo veel mogelijk aan de door woningzoekende en verhuurder gegeven specificaties wordt voldaan. Immen Vastgoed BV rekent hiervoor 1 (een) maand courtage gelijk aan de huur exclusief btw indien het een contract voor 1 (een) jaar is, indien het een meerjarig contract betreft zal er per jaar, 1 (een) maand, courtage gerekend worden exclusief de btw. Bij koop/ verkoopopdrachten zal de courtage 1,5 % zijn van de netto koopprijs.

7.2 Indien een opdracht tot het zoeken van een huur object overgaat in een opdracht tot het kopen van een/ het object zal automatisch de courtage aangepast worden zoals weergegeven in punt 7.1.

7.3 De opdracht tot verhuur bemiddeling is geldig voor onbepaalde tijd en kan mondeling of schriftelijk worden opgezegd op het moment dat de te verhuren ruimte is verhuurd of dan wel niet meer beschikbaar is voor de verhuur.

7.4 Opdracht tot verhuur bemiddeling bij Immen Vastgoed BV wordt direct geactiveerd als Immen Vastgoed BV een opdrachtbevestiging met akkoordverklaring van de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV ondertekend ontvangt.

8 Contractkosten

8.1 Indien een verhuurder en een huurder een huurovereenkomst willen laten opstellen door Immen Vastgoed BV dan zal Immen Vastgoed BV handlingskosten in rekening brengen. Het daarbij behorende worden vermeerderd met BTW.

8.2 De handlingskosten dienen direct door de desbetreffende partijen te worden voldaan. Terug vorderen van betalingen is niet mogelijk.

9 Acceptatie & Gunning

9.1 Acceptatie van een woningzoekende / huurder door verhuurder kan plaatsvinden door mondelinge toezegging, gevolgd door schriftelijke bevestiging en / of door ondertekening huurovereenkomst.

9.2 Immen Vastgoed BV verzorgt voor de verhuurder een verhuuradvies. Dit advies bestaat o.a. uit een antecedentenonderzoek en een omschrijving van het profiel van de aspirant-huurder.

9.3 De opdrachtgever beslist uiteindelijk aan wie de woning wordt toegewezen.

10 Betalingsverplichting.

10.1 Indien, nadat de verhuurder (door opzegging of anderszins) de opdracht tot verhuurbemiddeling heeft beëindigd, een huurovereenkomst met een woningzoekende tot stand komt als gevolg van de door Immen Vastgoed BV verrichte diensten, wordt deze overeenkomst, behoudens door de verhuurder te leveren tegenbewijs, geacht tot stand te zijn gekomen door bemiddeling van Immen Vastgoed BV en is de verhuurder de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd, tenzij de wet zich hiertegen zou verzetten.

11 Bijzondere bepalingen

11.1 Immen Vastgoed BV behoudt zich het recht voor om de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV te wijzigen of aan te passen.

11.2 De door Immen Vastgoed BV verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor woningzoekenden, verhuurders en investeerders.

11.3 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV.

12 Aansprakelijkheid

12.1 De verhuurder en de woningzoekende /huurder vrijwaren Immen Vastgoed BV tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door Immen Vastgoed BV voor de verhuurder, woningzoekende / huurder en in beheer gegeven objecten worden verricht.

12.2 Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor de gevolgen van handelingen door de verhuurder. Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor de wijze waarop een verhuurder, na ondertekening van het huurcontract zijn verplichtingen als verhuurder wel of niet nakomt.

12.3 Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor de gevolgen van handelingen door de woningzoekende / huurder. Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor de wijze waarop een huurder, na ondertekening van het huurcontract zijn verplichtingen als huurder wel of niet nakomt.

12.4 De website van Immen Vastgoed BV is bestemd voor het verstrekken van informatie aan onze klanten. De inhoud van de website is met de grootste zorg samengesteld, maar kunnen geen garanties geven met betrekking tot de aard of de inhoud van de informatie

op de website. Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan.

12.5 Ingeval van toerekenbare tekortkomingen van Immen Vastgoed BV in de nakoming van de overeenkomst zal de opdrachtgever Immen Vastgoed BV in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn de overeengekomen prestatie alsnog in overeenstemming met de overeenkomst te verrichten. In dat geval is Immen Vastgoed BV nimmer tot verdergaande schadevergoeding van welke aard dan ook gehouden.

12.6 Indien van de opdrachtgever in redelijkheid niet meer kan worden gevergd Immen Vastgoed BV nog tot nakoming in de gelegenheid te stellen, is de opdrachtgever gerechtigd de overeenkomst door een schriftelijke verklaring ontbonden te verklaren. In dat geval beperkt de aansprakelijkheid van Immen Vastgoed BV voor mogelijk door de opdrachtgever geleden schade zich tot vervangende schadevergoeding, die maximaal 50 % van de op grond van desbetreffende overeenkomst door Immen Vastgoed BV aan de opdrachtgever gefactureerde c.q. te factureren bedragen exclusief omzetbelasting kan belopen.

Aansprakelijkheid van Immen Vastgoed BV voor mogelijk verder door de opdrachtgever geleden schade wordt uitdrukkelijk uitgesloten, daaronder begrepen aanvullende schade in welke vorm dan ook met inbegrip van indirecte schade of gevolgschade, bedrijfsschade of schade wegens gederfde winst, vertragingsschade etc.

12.7 Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht krachtens het in dit artikel bepaalde is steeds, dat de opdrachtgever een volgens hem aan Immen Vastgoed BV toe te rekenen tekortkoming, zo spoedig mogelijk als redelijkerwijs mogelijk is, schriftelijk aan Immen Vastgoed BV heeft gemeld.

12.8 Immen Vastgoed BV is in ieder geval nimmer aansprakelijk voor:

1. Schade aan en / of diefstal van zaken behorende aan huurder en / of de zijnen;
2. De gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde;
3. Geschillen tussen huurder en verhuurder over de hoogte van de huurprijs alsmede niet voor de eventuele gevolgen van een uitspraak van de Huurcommissie inzake de (hoogte van de) huurprijs;
4. Overige geschillen welke optreden tussen de verhuurder en huurder en buiten het gebied van de werkzaamheden van Immen Vastgoed BV vallen.

13 Bezichtiging en maandelijkse inspectie van het verhuurde

13.1 De verhuurder/Immen Vastgoed BV heeft het recht, en huurder zal zijn medewerking verlenen, om bij voorgenomen wederverhuur, verkoop, open huizenroutes, noodzakelijke herstel en/of verbeteringswerkzaamheden, het gehuurde te (doen) bezichtigen en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren tussen 09.00 uur en 18.00 uur, met dien verstande dat verhuurder/Immen Vastgoed BV huurder hiervan binnen redelijk termijn tevoren in kennis heeft gesteld.

13.2 De verhuurder / Immen Vastgoed BV heeft het recht en huurder zal zijn medewerking verlenen om bij de contractueel overeengekomen tussentijdse inspecties 1 maal per maand uit te (doen) voeren. De datum voor de inspectie vindt plaats op iedere 1^{ste} werkdag van de maand.

14 TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST EN WIJZIGINGEN

14.1 Alle offertes, prijsopgaven en dergelijke van Immen Vastgoed BV zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Indien een offerte c.q. prijsopgave en dergelijke een vrijblijvend aanbod bevat en dit aanbod door opdrachtgever wordt aanvaard heeft Immen Vastgoed BV het recht om het aanbod binnen twee werkdagen na ontvangst van de opdracht door opdrachtgever te herroepen. Eerdere offertes c.q. prijsopgaven en dergelijke worden geacht te zijn herroepen na het uitbrengen van een nieuwe offerte c.q. prijsopgave en dergelijke.

14.2 Overeenkomsten met Immen Vastgoed BV komen tot stand, zodra de acceptatie van het aanbod Immen Vastgoed BV heeft bereikt; uit deze acceptatie blijkt dat de opdrachtgever zich verenigt met de toepasselijke verklaring van de algemene voorwaarden.

14.3 Opdrachten, wijzigingen, aanvullingen en/of uitbreidingen van een opdracht zijn slechts bindend indien en voor zover deze door Immen Vastgoed BV schriftelijk aan opdrachtgever zijn bevestigd. De opdrachtbevestiging wordt geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven. Immen Vastgoed BV heeft in voorkomend geval het recht zijn gebondenheid aan een opdracht afhankelijk te stellen van ondertekening door de opdrachtgever van een kopie van de door Immen Vastgoed BV aan opdrachtgever toegezonden schriftelijke bevestiging.

14.4 Indien wijzigingen in de overeenkomst tussen Immen Vastgoed BV en opdrachtgever leiden tot verhoging of verlaging van de kosten dient een daaruit voortvloeiende wijziging in de prijs schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen.

14.5 Voor dienstverlening c.q. werkzaamheden waarvoor gezien hun aard en beperkte omvang geen offerte c.q. opdrachtbevestiging wordt verzonden, wordt de factuur tevens als opdrachtbevestiging beschouwd. In dat geval wordt de factuur geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven.

14.6 Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen Immen Vastgoed BV en twee of meer opdrachtgevers zijn deze opdrachtgevers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

15 TOTSTANDKOMING HUUROVEREENKOMST

15.1 Alle door Immen Vastgoed BV genoemde leveringstermijnen zijn naar beste weten vastgesteld op grond van de gegevens die bij het aangaan van de overeenkomst aan Immen Vastgoed BV bekend waren en ze zullen zoveel mogelijk in acht genomen worden. De door Immen Vastgoed BV genoemde leveringstermijnen zijn echter niet fataal. Immen Vastgoed BV is in ieder geval nooit gebonden aan leveringstermijnen, die niet meer gehaald kunnen worden vanwege in redelijkheid niet te voorzien omstandigheden die zich na het aangaan van de overeenkomst hebben voorgedaan. Indien overschrijding van enige termijn dreigt, is Immen Vastgoed BV gehouden zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is in overleg te treden met opdrachtgever.

15.2 Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder komen tot stand middels ondertekening van de daartoe opgemaakte overeenkomst van huur / verhuur.

15.3 Nadat een huurovereenkomst tot stand is gekomen is huurder verplicht de geldende kosten aan Immen Vastgoed BV te voldoen betreffende handling- of courtagekosten.

15.4 De in de huurovereenkomst opgenomen huurprijs wordt geacht door de verhuurder – al dan niet na overleg met Immen Vastgoed BV – te zijn vastgesteld.

16 TOESTEMMING/RECHTEN EN VERPLICHTINGEN: Immen Vastgoed BV

16.1 Immen Vastgoed BV zal de werkzaamheden naar de bepalingen van de overeenkomst uitvoeren. De werkzaamheden worden verricht binnen de normale werktijden van Immen Vastgoed BV enzij anders overeengekomen.

16.2 Immen Vastgoed BV behoudt zich het recht voor een opdracht te weigeren zonder dat zij verplicht is daarvoor opgaaf van reden te doen.

16.3 Immen Vastgoed BV draagt er zorg voor dat de werkzaamheden worden verricht door daartoe bevoegde personen.

16.4 Immen Vastgoed BV is gerechtigd de "incheck" van huurder op te schorten en sleuteloverdracht aan huurder te weigeren, indien de betaling van de eerste huurtermijn, evenals de betaling van de ter zake geldende borgsom, niet aangetoond kan worden, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk toestemming geeft de "incheck" te verrichten.

16.5 Immen Vastgoed BV verplicht zich de aan haar door huurder / verhuurder verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen.

16.6 Immen Vastgoed BV is niet aansprakelijk voor:

1. Schade aan en / of diefstal van zaken behorende aan huurder en / of de zijne
2. de gevolgen van zichtbare en / of onzichtbare gebreken aan het gehuurde

16.7 Bij tussentijdse beëindiging van welke aard dan ook, kan geen teruggave van de in rekening gebrachte courtage plaatsvinden, noch is verrekening hiervan mogelijk bij een volgende overeenkomst.

16.8 Indien een door Immen Vastgoed BV opgemaakte overeenkomst wordt verlengd, zal de verlenging eveneens door Immen Vastgoed BV worden opgesteld. Hiervoor kunnen betrokken partijen worden belast met de geldende administratiekosten van € 250,- exclusief Btw.

16.9 Immen Vastgoed BV is verplicht de eventueel door huurder betaalde borgsom binnen één maand na goedgevonden eindoplevering aan de huurder te restitueren.

17 IN/UIT CHECKEN BIJ BEGIN EN EINDE HUURPERIODE

17.1 Immen Vastgoed BV verbindt zich tot het overhandigen van de sleutel(s) en het opstellen van en/of overhandigen aan huurder van:

1. Een inventarislijst; (indien van toepassing)
2. een inspectierapport waarin de staat van onderhoud van het gehuurde is vastgelegd;
3. gegevens van de beheerder van de woning als aanspreekpunt voor de huurder,
4. meertalige gebruiksaanwijzingen betreffende de in het gehuurde aanwezige apparatuur, indien aanwezig.

17.2 Huurder en Verhuurder verplichten zich de onder lid 1a. en 1b. genoemde inventarislijst en inspectierapport

(eventueel voorzien van op- en / of aanmerkingen) bij aanvang van de huurperiode te dateren en te ondertekenen voor akkoord.

17.3 Huurder zal uiterlijk binnen drie dagen nadat hij het gehuurde feitelijk heeft betrokken Immen Vastgoed BV informeren aangaande eventuele beschadigingen en / of gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn.

17.4 Huurder is verplicht aan het einde van de huurovereenkomst alle sleutels aan Immen Vastgoed BV te overhandigen en het gehuurde op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde heeft betrokken, behoudens opgetreden slijtage als gevolg van normaal gebruik van het gehuurde:

1. Als beschreven in de onder 1a. Genoemde inventarislijst en;
2. als beschreven in het onder 1b. genoemde inspectierapport en;
3. schoon en in goede staat en;
4. geheel ontruimt en vrij van gebruiksrechten.

17.5 Huurder zal tijdig een afspraak maken met Immen Vastgoed BV aangaande het tijdstip waarop de woonruimte wordt opgeleverd ter gezamenlijke controle van de inventaris en de staat van onderhoud.

17.6 Bij de in het vorige lid genoemde controle worden de bevindingen genoteerd in een "opleveringsrapport" waarin wordt omschreven welke nodige reparaties en achterstallig onderhoud voor rekening van de huurder zal komen en op welke wijze deze zullen worden uitgevoerd. Voornoemd opleveringsrapport dient door zowel de huurder als verhuurder voor akkoord te worden ondertekend, waarna het geacht wordt – behoudens de aanwezigheid van verborgen gebreken – ten aanzien van beide partijen bindend te zijn.

17.7 Indien huurder weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken van het opleveringsrapport geldt het opleveringsrapport zoals dat door Immen Vastgoed BV opgemaakt wordt, wat geacht wordt conform de bevindingen te zijn opgemaakt.

17.8 Indien huurder, na daartoe verzocht en gesommeerd te zijn, geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit het in lid 6 genoemde opleveringsrapport, is Immen Vastgoed BV gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van huurder door derden te doen uitvoeren.

17.9 Indien door de uitvoering van de werkzaamheden als gevolg van het in lid zes genoemde opleveringsrapport het gehuurde eerst na de ontruimingsdatum in de in lid 4 genoemde staat wordt opgeleverd, is huurder aan Immen Vastgoed BV verschuldigd de pro rata huursom berekend over het aantal dagen tussen de oorspronkelijke ontruimingsdatum en de uiteindelijke ontruimingsdatum, onverminderd de aanspraak van Immen Vastgoed BV op vergoeding van de verdere schade en kosten.

17.10 Indien het gehuurde door de huurder niet conform lid 4 is opgeleverd – een en ander ter beoordeling aan Immen Vastgoed BV heeft verhuurder het recht schoonmaakkosten

bij huurder in rekening te brengen aan de hand van een offerte van een officiële schoonmaakorganisatie.

17.11 In geval van verborgen gebreken welke na het opmaken en ondertekening van het opleveringsrapport door de verhuurder worden opgemerkt, is de verhuurder gehouden hierover per ommegaande doch uiterlijk binnen twee werkdagen na de ontruiming contact op te nemen met Immen Vastgoed BV. Immen Vastgoed BV zal in aanwezigheid van de huurder – de opgemerkte verborgen gebreken beoordelen en indien daartoe aanleiding is een aanvullend opleveringsrapport opmaken. Ten aanzien van het aanvullende opleveringsrapport zijn de leden 6 tot en met 10 van overeenkomstige toepassing.

17.12 Immen Vastgoed BV is gerechtigd, na daartoe huurder verzocht en zo nodig gesommeerd te hebben, door huurder aan hem toebehorende zaken in de woning achtergelaten, af te voeren, met dien verstande dat de daarmee gemoeide kosten voor rekening van huurder zijn.

18 – TOESTEMMING VERHUURDER/ Immen Vastgoed BV VEREIST

1. Het is de huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder / Immen Vastgoed BV:
2. Het gehuurde, geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven;
3. verbouwingen uit te (doen) voeren of andere veranderingen aan te (doen) brengen;
4. een andere bestemming aan het gehuurde te geven;
5. een antenne of schotel ten behoeve van radio/televisie te (doen) plaatsen;
6. Huisdieren in het gehuurde te houden;
7. de in het gehuurde aanwezige stoffering/meubilering te wijzigen of buiten het gehuurde te brengen.
8. Verhuurder / Immen Vastgoed BV zal gerechtigd zijn een reeds gegeven toestemming te wijzigen of aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
9. Een door verhuurder / Immen Vastgoed BV gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet automatisch voor opvolgende gevallen. Steeds zal dus per geval toestemming gegeven moeten worden.
10. Ondanks gegeven toestemming van de kant van verhuurder / Immen Vastgoed BV is huurder aansprakelijk voor alle schade welke het gevolg is van het in lid 1a. t/m 1f. gestelde. Na afloop van de huurovereenkomst dient het gehuurde – indien noodzakelijk wegens het gehouden hebben van huisdieren – door een reinigingsbedrijf op kosten van de huurder te worden ontsmet.
11. Indien huurder handelt in strijd met het in lid 1 van dit artikel bepaalde, verbeurt huurder aan verhuurder / Immen Vastgoed BV een boete voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is direct opeisbaar en niet voor enige rechterlijke matiging vatbaar en is gelijk aan tweemaal de voor huurder op dat moment geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder/Immen Vastgoed BV om

nakoming te vorderen dan wel de huurovereenkomst te ontbinden, alsmede schadevergoeding te vorderen.

19 VERPLICHTINGEN HUURDER

1. Huurder verklaart het gehuurde te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Huurder verbindt zich het gehuurde voortdurend als een goed huisvader te gebruiken en te onderhouden.
3. Huurder zal verhuurder / Immen Vastgoed BV op de hoogte brengen van schade en gebreken welke in / aan het gehuurde zijn ontstaan of dreigen te ontstaan. Bedoelde kennisgeving zal schriftelijk door de huurder worden bevestigd. Bij niet of niet tijdige melding van een schade of gebrek zal huurder aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de schade.
4. Huurder verplicht zich omwonenden geen overlast aan te doen als gevolg van het veroorzaken van lawaai, stank of andere vormen van hinder.
5. Huurder verplicht zich – indien van toepassing – tot het ondertekenen van het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren en/of recreatie park, waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt.

20 VERPLICHTINGEN VERHUURDER

1. Verhuurder is verplicht een opstal- en (indien van toepassing) inboedelverzekering af te sluiten ten aanzien van het gehuurde, inclusief een glasverzekering.
2. Verhuurder heeft – voor zover van toepassing – voor de huurovereenkomst de toestemming verkregen c.q. kennisgeving gedaan aan:
3. De huiseigenaar c.q. administrateur op de hoogte brengen van onderverhuur of medebewoning;
4. de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting;
5. de hypotheeknemer;
6. de assuradeuren.
7. VVE en/of recreatiepark

21 ONDERHOUD VAN HET GEHUURDE

1. Normaal gesproken is het onderhoud als gevolg van slijtage/ouderdom van het gehuurde voor rekening van verhuurder.
2. Huurder zal alle nodige maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en belendingen, waaronder begrepen schade welke het gevolg zou kunnen zijn van enige weersgesteldheid.
3. Verhuurder is verplicht het gehuurde aan de buitenzijde in goede staat te onderhouden, gelijk huurder verplicht is het gehuurde aan de binnenzijde in goede staat te onderhouden. Verhuurder en huurder dienen – voor eigen rekening – tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen – vernieuwingen / vervangingen daaronder begrepen – welke nodig zijn, dan wel waartoe de wet of enig ander voorschrift van overheidswege een of beide partijen verplicht.
4. Alle vernieuwingen / vervangingen vanwege de huurder dienen door een erkend vakman te worden uitgevoerd en huurder dient alle betalingsbewijzen betrekkelijk de uitgevoerde werkzaamheden te bewaren.

22 (ONDERHOUDS)VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

22.1 Geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7A: 1619 BW zullen uitgevoerd worden door en/of voor rekening van huurder, daar onder zijn begrepen:

1. Onderhoud aan, respectievelijk vervanging van, respectievelijk herstellen van schade door verkeerde bediening van de vulslangen, sleutels en wartels van de centrale verwarmingsinstallatie;
2. onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen, zekeringen (stoppen), binnen- en buitenverlichting en lampen;
3. het bijstellen, vastzetten, smeren en vervangen van scharnieren, sloten, raamboompjes en deurkrukken (inclusief vaste kasten);
4. onderhoud en vervanging van tochtstrippen;
5. Klein onderhoud van kranen, doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk, alsmede onderhoud en vervanging van wastafel, bad, zeepbakje, closetpot, en overige sanitaire accessoires na beschadiging door toedoen van huurder;
6. onderhoud en vervanging van toiletbril en vlotterkraan in het waterreservoir van het closet;
7. ontkalking van (meng)kranen en het vervangen van leertjes etc. Een en ander geldende voor een huurcontract van 12 maanden of langer. Indien een huurovereenkomst een kortere looptijd heeft zullen de kosten naar rato worden doorbelast.

22.2 Huurder zal het onderhoud in het gehuurde plegen waaronder begrepen:

1. Voorkoming van bevriezing en – bij verzuim daarvan – herstel na vorstschade;
2. vervanging en / of reparatie van buitendeuren en ramen door uitwaaien als gevolg van verzuim huurder;
3. vervanging van spiegels in deuren, kasten en ramen;
4. vervanging van verloren gegaan of beschadigde sleutels en sloten;
5. Reparaties als gevolg van overbelasting van de elektrische installaties door ondeskundig gebruik;
6. het schoonhouden van de mechanische ventilatie, het schoonhouden/vervangen van filters en reparaties van ontluchting en / of ventilatieroosters, ventielen en afzuigkappen;

7. het (doen) schoonhouden van de ramen en het houtwerk aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde;
8. het bestrijden van ongedierte zoals: luizen, kakkerlakken, wespen, mieren, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, alsmede het ontsmetten in verband met zulk ongedierte;
9. Het bedienen, bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie etc.

22.3 Huurder is verantwoordelijk van door zijn toedoen ontstane schade aan binnen schilderwerk, behang/sauswerk, plafonds en stucwerk, wandtegels en vloertegels, parket en vloerbedekkingen, evenals beschadigingen door gaten, pluggen, verwijderen van behang etc.

22.4 Ten aanzien van het in het gehuurde aanwezige sanitair is huurder verantwoordelijk voor het:

1. Onderhouden/schoonhouden van afvoeren en sifons van wastafels, douches, spoelbakken (inclusief kettingen en afvoerpluggen);
2. (doen) ontstoppen van afvoeren en rioleringen voor zover aantoonbaar veroorzaakt door huurder.

22.5 Huurder zal onderhoud buiten het gehuurde plegen waaronder begrepen:

1. Het schoonhouden van de brandgangen, trappenhuisen en gemeenschappelijke ruimten, voor zover niet bij de huur inbegrepen;
2. het schoonhouden en ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen), goten c.q. vergaarbakken, rioleringen en putten;
3. de reparatie van schade als gevolg van het betreden van daken door huurder en de zijnen;
4. het schoonhouden van ramen en houtwerk aan de buitenzijde;
5. Het onderhoud en schoonhouden van bestrating van tuin, carport, terrassen en gemeenschappelijke paden;
6. het schoonhouden en onderhouden van tuinen, daaronder begrepen het (doen) snoeien van struiken, heggen en bomen etc.

22.6 Behoudens normale slijtage is huurder aansprakelijk voor alle schade, onderhoud en reparaties aan het gehuurde binnenshuis en de inhoud daarvan welke het gevolg zijn van:

1. Vernielingen;
2. beschadigingen;
3. verzuim van de zijde van huurder;
4. ondeskundig/onjuist gebruik;
5. Onvoldoende ventilatie van het gehuurde.

22.7 Bij onenigheid tussen partijen betreffende het in dit artikel bepaalde is een geschil aanwezig waarop artikel 21 van onderhavige voorwaarden van toepassing is.

23 (ONDERHOUDS)VERPLICHTINGEN VERHUURDER

23.1 De verhuurder zal het door huurder gehuurde en de daarvan onderdeel uitmakende tuin en toebehoren bij aanvang van de huur aan de huurder ter beschikking stellen:

1. In goede staat van onderhoud en;

2. schoon, vocht- en (voor zover mogelijk) tochtvrij en;
3. voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en;
4. met mogelijkheid tot afdoende ventilatie van het gehuurde.

23.2 Ten aanzien van het bepaalde onder 1b. betrekkelijk het al dan niet schoon zijn van het gehuurde bij aanvang van de huur hebben de maatschappelijk betamelijke normen van fatsoen als criterium te gelden alsmede de redelijkheid en de billijkheid, met dien verstande dat partijen zich bij verschil van mening zullen conformeren aan het oordeel van Immen Vastgoed BV .

23.3 De verhuurder is ten aanzien van te plegen groot onderhoud aan de binnenzijde van het gehuurde verantwoordelijk voor:

1. onderhoud, herstel/vervanging van ramen, vensterbanken en kozijnen;
2. onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten, alsmede de sloten van de buitendeuren;
3. onderhoud en reparatie van sloten en het vervangen van hang en sluitwerk, sloten en spanjoletten van buitendeuren- en ramen;
4. onderhoud en reparatie van plafondconstructies, loszittend stucwerk alsmede bouwscheuren;
5. onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in de woning;
6. onderhoud en reparatie van de elektrische installatie inclusief groepenkast, bedrading en het geaard zijn van de elektrische installatie.
7. onderhoud en reparatie van (elektrische) deuropeners, bel en belinstallatie;
8. onderhoud van de huistelefoon, intern communicatiesysteem;
9. indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van een flatgebouw / appartementencomplex, het binnen onderhoud van gemeenschappelijke ruimten, alsmede alle onderhoudswerkzaamheden welke de Vereniging van Eigenaren verplicht is te plegen;
10. bestrijding van houtworm;
11. reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen;
12. algemeen onderhoud / vervanging en reparatie van de verwarmingsketel, radiatoren, circulatiepompen, thermostaten en verder toebehoren, leidingen en kranen van de cv installatie, de warm water tapinstallatie en de hydrofoor;
13. het jaarlijks onderhoud van de cv installatie (combi ketel), geiser, boiler, schoorsteen, met dien verstande dat de daarmee gemoeide kosten aan huurder worden doorberekend.

23.4 De verhuurder is ten aanzien van groot onderhoud verantwoordelijk voor:

1. Het structurele onderhoud van het perceel en toebehoren;
2. onderhoud / herstel van de fundering, vloerconstructie en de dekvloer;
3. onderhoud en reparatie c.q. vervanging van dakbedekking, dak doorvoeren, dakgoten en afvoeren;
4. dakluiken / ramen en dakpannen als gevolg van normale slijtage of ten gevolge van enige weersgesteldheid;

23.5 Ten aanzien van het sanitair in het gehuurde is verhuurder verantwoordelijk voor:

1. Vervanging en / of reparatie van aan- en afvoerleidingen van water en gas; b. vervanging en/of reparatie van sifons/zwanenhalzen bij verstoppingen en/of lekkages;
2. vervanging en / of reparatie van kranen, wastafels, fonteintjes, stortbakken en closetpotten;
3. vervanging en / of reparatie van aanrechtbladen en keukenkastjes als gevolg van normale slijtage.

23.6 Ten aanzien van de buitenzijde van het gehuurde is verhuurder verantwoordelijk voor:

1. Reparatie en onderhoud c.q. herstel/vervanging van daken en vloeren van schuur en / of externe berging;
2. het schilderen van de buitenzijde van het gehuurde met inbegrip van vaste en draaiende delen, alsmede balkons, balustraden, buitentrappen, alsmede onderhoud van schuur- en metselwerk;
3. onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton, balkons, balustraden en metselwerk;
4. onderhoud en reparatie c.q. vervanging van riolering, putten en afvoeren buiten het gehuurde;
5. Het ophogen van tuinen en terrassen;
6. onderhoud van erf afscheidingen en hekken.

24 KOSTEN VOOR REKENING VAN HUURDER

Voor rekening en risico van huurder zijn:

1. alle kleine reparaties aan, in en van het gehuurde als bedoeld in artikel 7A: 1619 BW en in artikel 23 lid 1 van deze voorwaarden tot een bedrag van € 100,00 exclusief voorrijdkosten en BTW,
2. alle kosten van de voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 23 lid 2 t/m 6;
3. alle lasten en kosten die ten aanzien van het gehuurde (zullen) worden geheven als gebruikerslasten waaronder die in verband met het gebruik van gas, elektriciteit water, en bijdrage CAI, met inbegrip van vastrecht en abonnement;
4. alle kosten in verband met het abonnement, het gebruik en de meterlezingen van de telefoon;
5. de kosten van het jaarlijks onderhoudsabonnement van de cv installatie en de waterinstallatie, alsmede de kosten van het jaarlijks vegen van de schoorsteen gerelateerd aan de duur van de huurovereenkomst.
6. de meerkosten van de centrale verwarming indien het gehuurde een deel uitmaakt van een flatgebouw/appartementencomplex en de kosten hiervoor bij de totale huurprijs zijn inbegrepen c.q. door of vanwege de verhuurder periodiek worden voldaan;
7. alle vanwege de overheid aan bewoner opgelegde belastingen zoals zuiveringslasten, etc.;
8. de verzekeringspremies betrekkelijk al hetgeen door de huurder in het gehuurde wordt ingebracht.

25 KOSTEN VOOR REKENING VERHUURDER

Voor rekening en risico van verhuurder zijn:

1. alle kosten en reparaties aan, in en van het gehuurde, behoudens het bepaalde in artikel 7A: 1619 BW;

2. polder- en waterschapslasten, grond, precario- en rioolrecht, alsmede onroerende zaakbelasting, alsmede alle van overheidswege aan de eigenaar van het gehuurde opgelegde belastingen;
3. De premies betrekkelijk de opstal- en inboedelverzekering van het gehuurde.
4. Kosten te maken ten behoeve van het schoonmaken door een erkend bedrijf in schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden in het geval door verhuurder niet voldaan is aan wat bepaald is onder artikel

26 VERZUIM

26.1 De huurder is in ieder geval van rechtswege in verzuim, met alle gevolgen die de Nederlandse wet hieraan als gevolg van artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek verbindt, indien:

1. de overeengekomen huurprijs niet (volledig) op de overeengekomen betalingsdatum is voldaan;
2. hij / zij zonder opzegging het gebruik voortijdig heeft beëindigd;
3. hij / zij enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
4. hij / zij surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
5. hij / zij in staat van faillissement wordt verklaard;
6. hij / zij de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest.

26.2 In geval van verzuim wat in overeenstemming met artikel 6:82 BW intreedt na een door de verhuurder verzonden ingebrekestelling heeft de huurder het recht, indien de huurder binnen acht werkdagen na de ingebrekestelling het verzuim niet heeft opgeheven:

1. de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen;
2. de huurovereenkomst als beëindigd te verklaren;
3. zich op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen;
4. alle redelijkerwijs noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van de huurder te laten uitvoeren, zonder dat de huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

26.3 Huurder zal betrekkelijk het in het eerste en tweede lid van dit artikel bepaalde geen recht hebben op vergoeding van schade en/of kosten.

26.4 Huurder zal in verzuim zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel het zich voordoen van enige omstandigheid als bepaald in lid 1 van dit artikel.

26.5 Huurder is gehouden aan verhuurder/ Immen Vastgoed BV te vergoeden alle schade, kosten en rente als gevolg van:

1. Huurders (toerekenbare) tekortkomingen;
2. een aan huurder toerekenbare schuld als gevolg van één of meerdere omstandigheden als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel;
3. tussentijdse beëindiging (indien van toepassing) van de huurovereenkomst, waaronder begrepen beëindiging als gevolg van faillissement of surseance van betaling.

26.6 Indien een uit de overeenkomst van huur / verhuur door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldatum is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder, na door verhuurder / Immen Vastgoed BV in gebreke gesteld te zijn, een boete van 1% per maand over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag der complete voldoening.

26.7 In alle gevallen waarin er sprake is van verzuim in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst en de verhuurder/ Immen Vastgoed BV de huurder dan wel de huurder / Immen Vastgoed BV de verhuurder in of buiten rechte tot nakoming van de betreffende verplichting aanspreekt of doet aanspreken is de in verzuim zijnde partij aansprakelijk voor alle te maken (buiten)gerechtelijke kosten.

27 Privacy

Na aanmelding bij Immen Vastgoed BV worden uw persoonsgegevens geregistreerd in het bestand van Immen Vastgoed BV . Het doel van deze registratie is om uit het aanbod, conform uw woonwensen, voor u als woningzoekende een woonruimte te vinden. Immen Vastgoed BV verstrekt uw gegevens niet aan derden. Uw gegevens worden alleen door Immen Vastgoed BV gebruikt.

28 Overige bepalingen

28.1 Wijzigingen in, of afwijkingen van de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV , tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst(en) en / of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht, indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

28.2 De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van de bemiddelingsovereenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig c.q. onverbindend is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

28.3 Het niet nemen door een partij van enige actie in geval van wanprestatie ter zake van enige bepaling van deze overeenkomst door de andere partij of het toestaan of gedogen van een afwijking van enige bepaling van deze overeenkomst, kan niet worden beschouwd als afstand van recht.

29 Toepasselijk recht

Op de Algemene Voorwaarden van Immen Vastgoed BV is het Nederlands recht van toepassing.