

Algemene voorwaarden Makelaarsbalie.

Voorwaarden behorende bij de overeenkomst van opdracht tussen Makelaarsbalie en haar opdrachtgever(s)

Artikel 1- Totstandkoming van de opdracht

1. Tussen Makelaarsbalie en haar opdrachtgever komt een overeenkomst van opdracht tot stand zodra de opdrachtgever deze digitaal/elektronisch heeft verstrekt middels een aanmeldformulier via de website van Makelaarsbalie: www.makelaarsbalie.nl De ontvangst van de betaling van het honorarium door Makelaarsbalie zal als opdracht bevestiging worden gezien tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Artikel 2- Omvang opdracht/door Makelaarsbalie te verlenen diensten.

Artikel 2.1.1 is van toepassing op het pakket Brons

De volgende diensten staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht ter beschikking:

- het indien dit schriftelijk gevraagd is adviseren van een vraagprijs voor de betreffende woning;
- het beschikbaar stellen van marketingmiddelen, zoals aanmelding op verschillende woonsites, V-bord(en)
- advisering inzake verkooppresentatie en bezichtigingen;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;

Artikel 2.1.2 is van toepassing op pakket Zilver & Goud

1. De volgende diensten staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht ter beschikking:

- het adviseren van een vraagprijs voor de betreffende woning;
- het beschikbaar stellen van marketingmiddelen, zoals aanmelding op verschillende woonsites, V-bord(en), posters etc.
- advisering inzake verkooppresentaties en bezichtigingen;
- het maken van professionele foto's
- indien gewenst hulp bij de 2e bezichtiging;
- advies over en/of het voeren van onderhandelingen;
- de schriftelijke vastlegging van de koopovereenkomst door Makelaarsbalie. Artikel is niet van toepassing indien de koper bij het uitbrengen van zijn bod heeft voorgesteld dat een derde op zijn kosten de koopovereenkomst schriftelijk vastlegt en de opdrachtgever daar mee heeft ingestemd;
- ondertekening van de koopovereenkomst door verkoper en koper ten overstaan van een door Makelaarsbalie aangewezen notaris. Dit tenzij de koper bij het uitbrengen van zijn bod heeft voorgesteld dat verkoper en koper de koopovereenkomst zonder de aanwezigheid van een notaris ondertekenen en verkoper daarmee heeft ingestemd;

2. Voor opdrachten met betrekking tot verkoop van woningen in Amsterdam geldt een uitzondering. Daar is het gebruikelijk dat de koopovereenkomst wordt opgesteld door een notaris die wordt aangewezen en betaald door de koper. Om die reden stelt Makelaarsbalie geen koopovereenkomsten op met betrekking tot woningen in Amsterdam. En maakt het opstellen van de koopovereenkomst en de controle op de ondertekening daarvan geen deel uit van de door de opdrachtgever met Makelaarsbalie gesloten overeenkomst van opdracht.

3. Makelaarsbalie voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit. Makelaarsbalie mag de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoordelijkheid, laten uitvoeren. Om die reden mag Makelaarsbalie de aan haar beschikbaar gestelde gegevens met deze anderen delen.

4. Makelaarsbalie is niet aansprakelijk voor een onjuiste of niet vermelden van de aangeboden woning op de verschillende makelaarssites. Uiteraard zal makelaarsbalie er alles aan doen om onjuistheid of onvolledigheid te voorkomen. Er zal derhalve geen restitutie plaats vinden indien een woning niet of niet juist vermeld is op een site van een derde partij.

5. Onder beoordeling van de waarde van de woning wordt verstaan het geven van een waardeoordeel. De uiteindelijke reële verkoopprijs is afhankelijk van vraag en aanbod. Een taxateur kan in veel gevallen een zeer reëel beeld geven.
6. Na advisering door Makelaarsbalie bepaalt de opdrachtgever zelf de te hanteren vraagprijs kosten koper.
7. De ingevolge artikel 2.1 door Makelaarsbalie op te stellen koopovereenkomst (bij het pakket Zilver en Goud) zal de daarvoor gebruikelijke bedingen bevatten, aangevuld met de bijzonderheden van de door verkoper met koper gesloten koop.
8. Indien verkoper er op verzoek van koper mee instemt dat de koopovereenkomst schriftelijk wordt vastgelegd door een ander dan door Makelaarsbalie, behoort het schriftelijk vastleggen van de koopovereenkomst en de controle op de ondertekening daarvan niet langer tot de opdracht aan Makelaarsbalie. Dit geeft de opdrachtgever geen recht op restitutie van het in artikel 5.2 genoemde honorarium van Makelaarsbalie, de in artikel 5.3 genoemde extra publiciteitskosten of een gedeelte daarvan. Indien een ander dan Makelaarsbalie de koopovereenkomst schriftelijk vastlegt, zal Makelaarsbalie de transactiegegevens en belangrijke documentatie met betrekking tot de gesloten koop per e-mail toezenden aan zowel de opdrachtgever als de koper. De vervulling van de opdracht door Makelaarsbalie is daarmee dan voltooid. Makelaarsbalie is in dat geval op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van onjuistheden in de koopovereenkomst.
9. Andere diensten dan opgesomd in artikel 2.1 vallen niet onder de door Makelaarsbalie geaccepteerde opdracht en maken daarom geen deel uit van het dienstenpakket van Makelaarsbalie. Dat geldt onder meer, maar niet uitsluitend, voor diensten als het verrichten van een bouwkundige keuring, het opstellen van een getekende waardeverklaring, het maken van een taxatie, het opstellen en passeren van de leveringsakte en/of een hypotheekakte.
10. Indien de opdrachtgever van andere diensten gebruik wenst te maken dan bedoeld in de artikel 2.1 en 2.2., zal hij daartoe zelf een aparte opdracht moeten geven aan Makelaarsbalie of een andere leverancier van deze dienst. Voor diensten die Makelaarsbalie niet zelf verricht, kan Makelaarsbalie de opdrachtgever behulpzaam zijn bij het vinden van een andere leverancier. Makelaarsbalie is bij een dergelijke overeenkomst tussen de opdrachtgever en de leverancier van de desbetreffende dienst geen partij.

Artikel 3- Wat doe je zelf ?

Een verkoper van de woning weet als geen ander de voordelen van de woning en woonomgeving te benoemen. Door enkele zaken van ons uit handen te nemen kunnen wij u een zeer scherp tarief aanbieden (zie honorarium).

- Het maken van een afspraak met een kijker voor de 1e bezichtiging. Gegevens van geïnteresseerde worden per e-mail naar de opdrachtgever verzonden.
- Het rondleiden van geïnteresseerde kopers.
- Indien gewenst kan er op eigen kosten lokaal geadverteerd worden. Natuurlijk geven wij u graag ondersteuning hierbij.
- Eindinspectie en overdracht van de woning.
- Alle ingevoerde zaken betreffende de woning kunnen worden teruggevonden in het eigen digitale klantendossier. www.makelaarsbalie.nl

Artikel 4- Duur en einde van de opdracht

Een opdracht tot dienstverlening bij verkoop loopt voor onbepaalde tijd. Deze zal eindigen door:

- Definitieve verkoop van de woning na de drie dagen bedenktijd na overeenstemming.
- Intrekking door opdrachtgever.
- Teruggeven van de opdracht door Makelaarsbalie.
- Indien een opdrachtgever overlijdt, hebben zijn nabestaanden geen recht op restitutie van reeds betaald honorarium of een deel daarvan.

Het intrekken of teruggeven van de opdracht tot dienstverlening bij verkoop dient schriftelijk te gebeuren. Bij intrekking door de opdrachtgever gaat de beëindiging in op moment van ontvangst van de intrekking bij Makelaarsbalie. Makelaarsbalie zal de opdracht slechts teruggeven bij een gewichtige reden. Bij intrekken, dan wel teruggeven van de opdracht tot dienstverlening vindt er geen restitutie plaats. restitutie plaats van betaalde gelden. Eventueel afgenomen, maar nog niet betaalde diensten worden alsdan middels een eenmalige incassomachtiging voldaan.

Artikel 5. Verplichtingen en verklaringen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever is verplicht aanwezig bij de opname van het woonhuis door Makelaarsbalie.
2. Door het akkoord gaan met de opdracht tot dienstverlening, verklaart de opdrachtgever dat hij bevoegd is tot verkoop van de woning en dat hij, als hij de woning niet of met derden in eigendom heeft en/of hij eigenaar van de woning is en een echtgenoot of een geregistreerd partner heeft die in de te verkopen woning woont, over volmachten beschikt om voornoemde (rechts)personen aan een door hem te sluiten koopovereenkomst te binden. De opdrachtgever is verplicht deze volmachten aan te tonen als Makelaarsbalie of de door haar ingeschakelde notaris daarom vraagt, bij gebreke waarvan Makelaarsbalie en/of de door haar ingeschakelde notaris haar/hun werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst van opdracht mag/mogen opschorten of beëindigen.
3. Vervallen
4. De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht en is derhalve verplicht (potentiële) kopers en Makelaarsbalie te informeren over de juridische status, bijzonderheden, (bouwkundige) kwaliteit, eventuele gebreken van de te verkopen woning en alle overige informatie waarover de opdrachtgever beschikt en waarvan hij weet of behoort te begrijpen dat deze voor een goede beeldvorming van de koper van belang is.
5. De opdrachtgever heeft de plicht om alle uitingen met betrekking tot het pand zelf te controleren, deze zo nodig aan te vullen en fouten te herstellen en/of te melden aan Makelaarsbalie De opdrachtgever vrijwaart Makelaarsbalie voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het tekortschieten van de opdrachtgever in zijn verplichting om voorafgaand aan de verkoop van zijn woning jegens Makelaarsbalie en/of potentiële kopers alle inlichtingen aangaande de woning te geven die ter kennis van Makelaarsbalie en/of potentiële kopers behoren te komen om te voorkomen dat potentiële kopers zich omtrent die punten een onjuiste voorstelling van zaken maken. In elk geval vrijwaart de opdrachtgever Makelaarsbalie voor alle hiervoor bedoelde aanspraken voor zover deze het bedrag van het honorarium te boven gaat.
6. De opdrachtgever weet dat een koper gedurende drie dagen na het ondertekenen van een koopovereenkomst een wettelijke bedenktijd heeft die hem het recht geeft de koopovereenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden. Een verkoper (de opdrachtgever) heeft dat recht niet.

Artikel 6. Honorarium en extra kosten

1. Als tegenprestatie voor de door Makelaarsbalie aan de opdrachtgever te verlenen diensten, is de opdrachtgever aan Makelaarsbalie honorarium verschuldigd.
2. Het overeengekomen honorarium bedraagt.
 - Pakket Brons € 225,- inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 - Pakket Zilver € 725,- inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 - Pakket Goud € 1225,- inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. Tenzij anders overeengekomen, vergoedt de opdrachtgever de kosten voor extra diensten, die Makelaarsbalie ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Er is sprake van een opdracht tot het maken van extra kosten aan Makelaarsbalie indien door de opdrachtgever via de website van Makelaarsbalie of per e-mail hiertoe opdracht is gegeven. De kosten zullen middels een door Makelaarsbalie opgestelde factuur aan de opdrachtgever in rekening worden gebracht. De opdrachtgever zal deze binnen de in die factuur opgenomen betalingstermijn voldoen. De betalingsverplichting is niet afhankelijk van de verkoop van het betreffende onroerend goed.

4. Indien de opdrachtgever Makelaarsbalie opdracht geeft tot het verkopen van een andere onroerende zaak dan een woning, gelden deze aanvullende afspraken onverkort. In dat geval is de opdrachtgever, naast het in artikel 6.2 genoemde vaste honorarium en eventuele extra publiciteitskosten als omschreven in artikel 6.3, een extra bedrag verschuldigd waarvan de hoogte in verhouding staat tot de extra werkzaamheden die Makelaarsbalie moet verrichten bij het opstellen van de koopovereenkomst. Makelaarsbalie doet opgave van deze extra kosten aan de opdrachtgever waarna de opdrachtgever deze aan Makelaarsbalie voldoet. Onder de hiervoor genoemde term “andere onroerende zaak dan een woning” vallen ook woningen in een pand waaraan ook een andere functie is gegeven zoals bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een woonwinkelpand, een praktijkwoning, een atelierwoning of een recreatiewoning.
5. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht via internet is gegeven. Dit betekent onder meer dat indien de opdrachtgever bij het geven van de opdracht een onjuiste opgave heeft gedaan en de woning hierdoor niet binnen het concept van Makelaarsbalie verkocht kan worden, het honorarium verschuldigd is. Dit geldt eveneens ten aanzien van gemaakte (on)kosten.

Artikel 7. Beperking aansprakelijkheid

1. De aansprakelijkheid van Makelaarsbalie en haar medewerkers voor schade van de opdrachtgever(s), welke is veroorzaakt door niet tijdige of niet behoorlijke uitvoering van de opdracht, is beperkt tot het door klant aan Makelaarsbalie verschuldigd factuurbedrag.
2. Makelaarsbalie is steeds bevoegd de schade van de opdrachtgever zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, waartoe de opdrachtgever alle medewerking zal verlenen.
3. Opdrachtgever vrijwaart Makelaarsbalie voor aanspraken van derden ter zake schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door Makelaarsbalie uitgevoerde opdracht, indien en voor zover Makelaarsbalie daarvoor krachtens het bepaalde in dit artikel niet jegens de opdrachtgever aansprakelijk is.
4. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 6.1 en 6.2 is opdrachtgever gehouden, indien hij van oordeel is of blijft dat opdrachtnemer de opdracht niet tijdig, niet volledig of niet behoorlijk heeft uitgevoerd, dat onverwijld schriftelijk of per e-mail aan Makelaarsbalie kenbaar te maken en de daarop gebaseerde aanspraken binnen twee jaar na dagtekening van de hiervoor bedoelde kennisgeving, dan wel binnen twee jaar nadat die kennisgeving had behoren te worden gedaan, in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan al zijn rechten en aanspraken te dier zaken vervallen door het verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn.
5. Makelaarsbalie is niet betrokken bij de eigenlijke contacten tussen klant en kopers/verkopers van objecten en de eventuele gesloten overeenkomst tussen deze partijen en is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor een eventueel tot stand gekomen overeenkomst en de wijze van uitvoering daarvan.
6. Makelaarsbalie controleert niet de juistheid van informatie over objecten of andere soort informatie van derden, is slechts passief in het doorgeven van informatie, en is niet aansprakelijk voor enige schade, voortvloeiend uit een onjuiste informatie. De aansprakelijkheid van Makelaarsbalie ten opzichte van klant en of opdrachtgever voor schade, ontstaan door wel of niet toedoen van Makelaarsbalie is beperkt tot het door klant aan Makelaarsbalie verschuldigd factuurbedrag.
7. Makelaarsbalie bevat links naar andere websites. Makelaarsbalie heeft geen invloed op deze websites en is op geen enkele wijze aansprakelijk voor deze websites.