

## **Verkoopvoorwaarden van Meren Makelaardij**

Deze Verkoopvoorwaarden Meren Makelaardij horen bij de Opdracht tot dienstverlening tussen Meren Makelaardij, hierna te noemen 'Meren Makelaardij' en haar Opdrachtgever.

### **Artikel 1 - Het totstandkomen van de opdracht en de bijbehorende voorwaarden**

1. De opdracht aan Meren Makelaardij is gegeven nadat de opdrachtgever deze digitaal heeft ondertekend via de persoonlijke omgeving (ook wel: woningdossier).
2. Tegenover de opdrachtgever geldt uitsluitend Meren Makelaardij als opdrachtnemer. Dat geldt ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. De toepasselijkheid van artikel 7:404 BW (dat een regeling geeft voor het geval het de bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd) en artikel 7:407 lid 2 BW (dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor situaties waarin aan twee of meer personen een opdracht is gegeven) is uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zijn op de opdracht aan Meren Makelaardij de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO d.d. 1 juli 2013 van toepassing. Dit met inachtneming van wat we hebben aangegeven in artikel 1.5. Een afschrift van deze Algemene Consumentenvoorwaarden staat in uw persoonlijke omgeving of woningdossier. En deze zijn ook te vinden op onze website [www.merenmakelaardij.nl](http://www.merenmakelaardij.nl) onder Algemene voorwaarden.
4. Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of in het geval dat de opdrachtgever een rechtspersoon is, in die gevallen zijn op de opdracht aan Meren Makelaardij de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers versie juli 2014 van toepassing. Dit met inachtneming van wat we hebben aangegeven in artikel 1.5. Een afschrift van deze Algemene Consumentenvoorwaarden voor professionele opdrachtgevers staat in jouw persoonlijke omgeving of woningdossier. En deze zijn ook te vinden op onze website [www.merenmakelaardij.nl](http://www.merenmakelaardij.nl) onder Algemene voorwaarden.
5. Meren Makelaardij is VBO lid en om die reden verplicht om de voorwaarden genoemd in artikel 3 en artikel 4 met je overeen te komen. Deze voorwaarden geven de ruimte om op een aantal punten andere of aanvullende afspraken te maken. Daarom zijn ook de Verkoopvoorwaarden Meren Makelaardij van toepassing op de afspraken die we maken. Zover mogelijk komen deze afspraken in de plaats of als toevoeging op van wat is afgesproken in de Algemene voorwaarden voor professionele opdrachtgevers VBO of Algemene consumentenvoorwaarden VBO.

### **Artikel 2 - De omvang van de opdracht**

1. De opdracht die aan ons wordt gegeven is ondeelbaar en bestaat uit de volgende onderdelen:

#### **Woningopname & vraagprijs advies**

- Woningopname door een lokale woningmarkt expert ten behoeve van het opnemen van de woning kenmerken en het inschatten van de woningwaarde.
- Het eenmalig afgeven van een waarde indicatie en advies op de vraagprijs.
- Het inmeten van de woning op inhoud en oppervlakte conform de door de branchevereniging VBO voorgeschreven meetinstructie (NEN2580).
- Het laten vervaardigen van digitale plattegronden.

### **Juridische zaken**

- Coördinatie van het opstellen van het juridische dossier.
- In het kader van de wettelijke meldingsplicht maken wij een VBO vragenlijst aan met woninginfo.
- Check kadastraal uittreksel
- Aanmaken van een lijst van roerende zaken.
- Opstellen van een koopovereenkomst tenzij de koper heeft voorgesteld om een andere partij voor zijn rekening de koopovereenkomst schriftelijk vastlegt en de opdrachtgever daarmee heeft ingestemd.
- Informeren notaris (projectnotaris)

### **Marketing en presentatie**

- Volwaardige woningplaatsing op Funda.nl
- Plaatsen van de woning op het biedings platform [www.merenmakelaardij.nl](http://www.merenmakelaardij.nl)
- Verstrekken van een verkoopbox met verkoopbord, stickers, flyers en posters.
- Laten maken van woning foto's door een professionele fotograaf.
- Digitale plattegronden.

### **Bieden, onderhandelen en koopovereenkomst**

- De woning wordt geplaatst op uniek en transparant online biedingen platform.
- Middels SMS en e-mail notificatie brengen wij je op de hoogte van de biedingen.
- Na het bieden nemen wij contact op met de beste bidders om tot overeenstemming te komen.
- Opstellen van een koopovereenkomst en bewaken van digitaal ondertekenen.

### **Online woningdossier**

- Een online woningdossier wordt gebruikt om op digitale wijze de benodigde stukken te verzamelen.
- Dit wordt ook gebruikt om je op de hoogte te houden van de uitgebrachte biedingen.

### **Artikel 3 - Verplichtingen en verklaringen van de opdrachtgever**

1. Je bent als opdrachtgever verplicht om aanwezig te zijn bij het door de professionele fotograaf maken van de foto's. Als er een afspraak is gemaakt en je meldt je niet op tijd af, en dat is binnen 2 dagen van tevoren, dan worden er kosten in rekening gebracht. Deze afmeldkosten bedragen €90,- inclusief btw. Dit zijn de kosten die de fotograaf aan Meren Makelaardij doorbelast opgehoogd met de kosten voor administratieve verwerking.
2. Je bent als opdrachtgever verplicht om aanwezig te zijn bij het opnemen van de woning ten behoeve van de waardebeoordeling. Op dat moment dient opdrachtgever zich ook te identificeren.
3. De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht en is daarom verplicht (potentiële) kopers en Meren Makelaardij te informeren over de juridische status, bijzonderheden, (bouwkundige) kwaliteit en eventuele gebreken van de te verkopen woning. De opdrachtgever is voorts verplicht om alle overige informatie te verstrekken waarover de opdrachtgever beschikt en waarvan hij weet of behoort te

begrijpen dat deze voor een goede beeldvorming van de koper over de woning van belang is. De opdrachtgever realiseert zich dat hij moet voorkomen dat de koper een onjuiste voorstelling van zaken krijgt.

4. De opdrachtgever vrijwaart Meren Makelaardij voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het tekortschieten van de opdrachtgever in zijn verplichting als omschreven in artikel 3.3. In elk geval vrijwaart de opdrachtgever Meren Makelaardij voor alle hiervoor bedoelde aanspraken voor zover deze het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Meren Makelaardij zal worden uitgekeerd te boven gaan.

#### **Artikel 4 - Beëindigen van de opdracht tot dienstverlening**

1. De opdracht eindigt op de wijze zoals omschreven in de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO of zoals omschreven in de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers VBO.
2. Op grond van de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO of zoals omschreven in de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers VBO is Meren Makelaardij gerechtigd de opdracht terug te geven. In aanvulling daarop of ter (gedeeltelijke) concretisering daarvan geldt dat Meren Makelaardij de opdracht (ook) mag teruggeven indien de opdrachtgever:
  - Tijdens de looptijd van de opdracht de vraagprijs van de woning wil verhogen;
  - Niet meewerkt aan het houden van bezichtigings momenten;
  - Vragen van belangstellenden niet (snel genoeg) beantwoordt;
  - Door Meren Makelaardij gevraagde stukken niet of niet tijdig aanlevert;
  - Geen opvolging geeft aan het advies voor het gereedmaken van de woning voor de foto opnames;
  - Geen reactie geeft op het uitgebrachte vraagprijssadvies door Meren Makelaardij.

#### **Artikel 5 - Betaling van courtage/fee**

- Indien de Opdrachtgever deelgenoot is van een onverdeeld eigendom en één of meerdere der deelgenoten (waaronder Opdrachtgever zelf) de onverdeelde eigendom geheel verkrijgt, dan wordt de door de Opdrachtgever verschuldigde courtage vastgesteld op basis van de waarde over de volle eigendom. De courtage zal feitelijk worden voldaan door de koper. Bij het biedingssysteem wordt opgenomen dat de koper de vergoeding van de door verkoper gemaakte verkoopkosten tevens dient te voldoen.
- In de koopovereenkomst tussen de opdrachtgever en de koper wordt opgenomen dat de koper de koopprijs is verschuldigd. De koopprijs bestaat uit de koopsom voor de onroerende zaak, te vermeerderen met de vergoeding van de door verkoper gemaakte verkoopkosten. Opdrachtgever verstrekt aan Meren Makelaardij last en volmacht tot het plaatsen van de courtagenota op de eindafrekening bij de notaris. De courtage zal dus bij de eindafrekening door de opdrachtgever aan de makelaar worden voldaan.
- De opdrachtgever vergoedt de kosten voor extra diensten, die Meren Makelaardij ten behoeve van de opdrachtgever verricht. Er is sprake van een opdracht tot het verrichten van een extra dienst en/of het maken van extra kosten aan Meren

Makelaardij indien door de opdrachtgever via de website van Meren Makelaardij of per e-mail hiertoe opdracht is gegeven.

#### **Artikel 6 - Beperking aansprakelijkheid**

1. Iedere aansprakelijkheid van Meren Makelaardij is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Meren Makelaardij wordt uitbetaald. Meren Makelaardij heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten onder de daarvoor gebruikelijke bedingen en met een maximale dekking van € 1.000.000 per aanspraak en een maximum van € 1.000.000 per jaar.
2. Iedere aanspraak op Meren Makelaardij wegens schadevergoeding moet onverwijld nadat de opdrachtgever daarmee bekend is geworden schriftelijk of per e-mail aan Meren Makelaardij worden gemeld.
3. Iedere aanspraak op Meren Makelaardij wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht alsmede na verloop van één jaar nadat de opdrachtgever met de desbetreffende aanspraak bekend is geworden of daarmee bekend had kunnen zijn.
4. Meren Makelaardij is steeds bevoegd eventuele schade van de opdrachtgever zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, waartoe de opdrachtgever alle medewerking zal verlenen.
5. De opdrachtgever vrijwaart Meren Makelaardij voor aanspraken van derden terzake schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door Meren Makelaardij uitgevoerde opdracht, indien en voor zover Meren Makelaardij daarvoor krachtens het bepaalde in dit artikel niet jegens de opdrachtgever aansprakelijk is.
6. Alle bedingen in de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO, de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers VBO en de overige bepalingen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst van opdracht tussen Meren Makelaardij en haar opdrachtgever, zijn tevens gemaakt en bedongen voor en ten behoeve van de bestuurders van Meren Makelaardij en alle personen die voor Meren Makelaardij werkzaam zijn of waren in welke hoedanigheid ook.
7. Meren Makelaardij is niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook die het gevolg is van het handelen van de opdrachtgever in strijd met artikel 13 van de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO.
8. Meren Makelaardij is nooit aansprakelijk voor schade van de opdrachtgever, welke is veroorzaakt door derden die door de opdrachtgever zijn ingeschakeld, waaronder doch niet uitsluitend, een taxateur, verkoopstylist, een fotograaf, een bouwkundige en een notaris.
9. Meren Makelaardij maakt bij haar dienstverlening gebruik van elektronische middelen zoals, maar niet uitsluitend, e-mail, andere middelen van dataverkeer, online woningdossier en een interactieve webapplicatie met biedingen platform. Partijen erkennen dat daar risico's aan kleven zoals, maar niet beperkt tot, vervorming, vertraging, verdwijning en virussen. Meren Makelaardij is niet aansprakelijk voor eventuele schade die daaruit voortvloeit, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Meren Makelaardij. Zowel Meren Makelaardij als de opdrachtgever zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht kan worden doen of nalaten ter voorkoming van de verwezenlijking van voornoemde risico's. Zonder uitputtend te

zijn dient de opdrachtgever daarbij te denken aan het op juiste wijze gebruiken van zijn computer en de daarop ingestelde spamfilter en overige programma's.

10. Meren Makelaardij is niet aansprakelijk voor een onjuiste of geen vermelding van de betreffende woning en het presentatiemateriaal van deze woning op andere internetsites dan de in artikel 2.1 genoemde internetsites Merenmakelaardij.nl en Funda.nl

### **Artikel 7 - Voorrangsregel**

Indien een door de opdrachtgever geaccordeerde regel voor het gebruik van de website van Meren Makelaardij strijdig is met het gestelde in de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO en de overige bepalingen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst van opdracht tussen Meren Makelaardij en haar opdrachtgever, gaan de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO en de overige bepalingen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst van opdracht tussen Meren Makelaardij en haar opdrachtgever voor.

### **Artikel 8 - Aanpassing voorwaarden**

Meren Makelaardij is gerechtigd om haar Verkoopvoorwaarden Meren Makelaardij op elk door haar gewenst moment te wijzigen. Indien Meren Makelaardij een wijziging als bedoeld in dit artikel doorvoert, is zij verplicht de opdrachtgever daarover te informeren. Indien de opdrachtgever de wijziging niet wil accepteren, heeft hij het recht de opdracht in te trekken. Doet hij dat niet binnen twee maanden nadat de in artikel 8 genoemde wijziging aan hem is meegedeeld, dan zijn de gewijzigde Verkoopvoorwaarden Meren Makelaardij van toepassing op de overeengekomen opdracht met ingang van de datum waarop voornoemde wijziging aan de opdrachtgever is meegedeeld.

27-01-2022