

## Opdracht tot dienstverlening De Gratis Makelaar m.b.t. Te koop Onder Voorbehoud

### Waarom deze opdracht?

De Gratis Makelaar is lid van VBO, Vereniging Bemiddeling Onroerend goed. Wij hebben een verplichting om te werken met een 'Opdracht tot dienstverlening'. En we kunnen natuurlijk niet zomaar jouw woning in verkoop nemen. Tegelijkertijd hebben we wat spelregels opgesteld om misbruik van onze unieke dienstverlening te voorkomen. Houd jij je daaraan. Oftewel: wil jij echt jouw woning te koop zetten en verkopen? Dan verstrek je ons daartoe hiermee de Opdracht.

Wij verleggen de verplichting voor de betaling van onze online fee (courtage) naar de koper. Door een slimme en geautomatiseerde organisatie hebben wij de beste prijs/kwaliteit verhouding in Nederland! Onze fee is lager dan de helft van de gemiddelde courtage in Nederland.

*Je verstrekt de opdracht tot verkoop met een bijzondere voorwaarde, wat **TOV** ! **TOV** staat voor **Te koop Onder Voorbehoud**. In de uiteindelijke koopovereenkomst die tussen jou als verkoper en de koper wordt gesloten nemen we een ontbindende voorwaarde voor jou op. Jij hebt na ondertekening namelijk maximaal 6 maanden de tijd om een nieuwe woning te vinden. Dit kan in overleg met de koper worden verlengd. Lukt dit onverhoopt niet dan mag je de koopovereenkomst op die grond kosteloos ontbinden. Direct na het verstrekken van de Opdracht betaal je ons EUR 749,- inclusief BTW ter dekking van de te maken marketingkosten. Zodra de betaling binnen is nemen we jouw TOV opdracht in behandeling en starten we dus het volledige verkooptraject. De enige afwijking is dat je als opdrachtgever de mogelijkheid hebt om binnen 6 maanden na ondertekening de koopovereenkomst mag ontbinden indien je geen andere woning hebt gevonden.*

Ondergetekende(n):

Voornamen

Verkoper 1

Verkoper 2

Achternaam

Roepnaam

Huidige woonadres

Postcode

Woonplaats

Geboortedatum

Geboorteplaats

Mobiel nummer

Email

BURGELIJKE STAAT

[..] alleenstaand

[..] samenwonend

[..] geregistreerd partnerschap

[..] gehuwd onder huwelijkse voorwaarden

[..] gehuwd in gemeenschap van goederen

hierna te noemen "Opdrachtgever",

ten deze handelende als eigenaar/gevolmachtigde van het hierna omschreven Registergoed, verstrekt een Opdracht tot dienstverlening bij verkoop ( hierna te noemen "de Opdracht") aan: De Gratis Makelaar (DGM B.V.), telefoonnummer: 085-0471476 e-mail: info@degratismakelaar.nl hierna te noemen "De Gratis Makelaar", die door medeondertekening (vooraf verklaart deze Opdracht aan te nemen, betreffende het volgende Registergoed:

## ADRES

Optionele aanvulling op onze dienstverlening:

[..] Ik kies voor een Hostess (door De Gratis Makelaar getrainde dame of heer die de mensen netjes ontvangt, het biedplatform uitlegt en de gegevens van de bezoekers noteert. Als verkoper doe je zelf de rondleiding en beantwoord je de woninginhoudelijke vragen. De kosten hiervoor zijn € 140,- voor beide Open huizen inclusief reis- en voorbereidingstijd.

[..] Ik wil volledig ontzorgt worden en kies voor begeleiding van de Open huizen door een makelaar. De kosten hiervoor zijn € 100,- per uur exclusief reis- en voorbereidingstijd.

Op deze opdracht zijn van toepassing de 'Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaars O.Z. (AV CZ/44)', zoals tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg (CZ) van de Sociaal Economische Raad d.d. juni 2005 welke in werking zijn getreden per 16 juni 2011. Verder zijn van toepassing de Beroeps- en Gedragscode en het Reglement op de Tuchtrechtspraak van de Stichting Tuchtcollege Makelaardij Nederland, [www.tcmnl.nl](http://www.tcmnl.nl). De Opdrachtgever verklaart deze te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen. In deze opdracht zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar omschreven.

De Opdrachtgever en De Gratis Makelaar zijn verder overeengekomen:

### Artikel 1

De opdracht aan de makelaar omvat:

#### Woningopname & vraagprijs advies

- Woningopname door een lokale woningmarkt expert ten behoeve van het opnemen van de woning kenmerken en het inschatten van de woningwaarde.
- Advies geven inzake de vraagprijs.
- Het inmeten van de woning op inhoud en oppervlakte conform de door de branchevereniging VBO voorgeschreven meetinstructie (NEN2580).

#### 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 projectnotaris te weten; De Nationale Notaris.

## Marketing en presentatie

- Volwaardige woningplaatsing op Funda, Jaap, Pararius, Huislijn, Marktplaats
- Plaatsen van de woning op het biedingsplatform [www.degratismakelaar.nl](http://www.degratismakelaar.nl)
- Verstrekken van een verkoopbox.
- Laten maken van woning foto's door een professionele fotograaf.
- Laten vervaardigen van plattegronden.

## Bieden, onderhandelen en koopovereenkomst

De woning wordt geplaatst op ons 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. Hierna stellen wij de koopovereenkomst op en zorgen we voor (digitaal) ondertekenen ervan door partijen.

## Online woningdossier

Een online woningdossier wordt gebruikt om op digitale wijze de benodigde stukken te verzamelen.

### *Online biedingen platform*

Op de website van de makelaar wordt gebruik gemaakt van een transparant biedingssysteem. Potentiële kopers kunnen op deze website digitaal bieden op de woning. Met de potentiële koper(s) die het hoogste bedrag heeft/hebben geboden danwel de gunstigste condities heeft/hebben voorgesteld wordt (worden) door de makelaar de onderhandelingen gevoerd teneinde een koopovereenkomst voor te bereiden. Indien dit niet leidt tot een koopovereenkomst zullen in overleg met opdrachtgever de daarna hoogste/meest gunstige bidders worden benaderd danwel zal de woning opnieuw op de website van de makelaar worden geplaatst zodat opnieuw kan worden geboden.

### *Afspraak ten behoeve van hypotheekadvies*

Onderdeel van deze overeenkomst is dat Opdrachtgever in de hoedanigheid van koper een vrijblijvend hypotheek adviesgesprek aangaat met een adviseur van aan Opdrachtnemer gelieerde Hypotheek partner. Opdrachtgever is ermee bekend dat deze hypotheek partner bij kan dragen aan het succesvol aankopen van een andere woning en met haar dienstverlening onderdeel uitmaakt van het TOV aanbod.

## Artikel 2

### Betaling van opstartkosten

Direct na het verstrekken van deze Opdracht wordt door Opdrachtnemer een bedrag van € 749,- aan Opdrachtgever in rekening gebracht, inbegrepen zijn:

- Woningopname en vraagprijzadvies
- Professionele woningfotografie,
- Opstellen NEN2580 meetrapport,

- Produceren digitale plattegronden,
- Publicatie onder het TOV label op o.a. Funda en de website van De Gratis Makelaar

Betaling van courtage/fee:

Bij verkoop van de woning geldt het navolgende: De opdrachtgever verplicht zich tot het betalen van een vergoeding voor de geleverde werkzaamheden, hierna te noemen "courtage" zoals hieronder is overeengekomen. Partijen zijn, met inachtneming van de artikelen 8 en 13 van bovengenoemde Algemene Consumentenvoorwaarden, een Courtage overeengekomen ten bedrage van maximaal € 1.799,-. Indien tussen opdrachtgever en een derde een koopovereenkomst tot stand komt wordt jegens de koper door opdrachtgever bedongen dat deze de courtage (ten behoeve van opdrachtgever) zal voldoen overeenkomstig het bedrag zoals wordt opgenomen in de biedingsprocedure. **Per saldo wordt dus afgerekend door koper en niet door verkoper.**

In het geval dat de Opdrachtgever danwel de Opdrachtnemer de 'Opdracht tot dienstverlening' binnen 6 maanden intrekt heeft DGM B.V. geen recht op een vergoeding.

Als onderdeel van onze dienstverlening plannen we een gratis en geheel vrijblijvend gesprek in met een aan Opdrachtnemer gelieerde hypotheekpartner. Dit gesprek geeft u het recht op een vergoeding van € 250,- welke bij het notarieel transport wordt verrekend. Opdrachtgever geeft hierbij akkoord om zijn contactinformatie te delen, dit met als doel contact op te nemen en een afspraak in te plannen.

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 gemaakt verkoopkosten.

Opdrachtgever verstrekt aan de makelaar 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.

### Artikel 3

*De 'Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak' (hierna te noemen 'Vragenlijst') wordt in het persoonlijke woningdossier ingevuld. In deze Vragenlijst geeft Opdrachtgever informatie en legt hij verklaringen af aangaande het te verkopen Registergoed die voor De Gratis Makelaar nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling. De opdrachtgever verklaart deze informatie en verklaringen naar beste weten en waarheid te verstrekken.*

Indien de Opdrachtgever deze informatie en verklaringen aflegt, terwijl hij wist of had moeten weten dat dit in strijd is met de waarheid (en hij dus te kwader trouw is) dan kan hij aansprakelijk zijn voor alle door De Gratis Makelaar als gevolg hiervan geleden of te lijden schade.

#### Artikel 4

De Makelaar zal de door Opdrachtgever verstrekte informatie en verklaringen aan kandidaat-kopers melden.

#### Artikel 5

Opdrachtgever zal aan De Gratis Makelaar de eigendomsbewijzen of afschriften van andere documenten betreffende het Registergoed verstrekken.

#### Artikel 6

Het object wordt via internet aangeboden waarbij potentiële kopers per opbod op de woning kunnen bieden. De makelaar zal opdrachtgever nader adviseren over de vraag- en laatprijs in welk kader de woning door een taxateur wordt gewaardeerd. De kosten van deze waardebeoordeling zijn onderdeel van de dienstverlening van De Gratis Makelaar.

#### Artikel 7

Het object is te aanvaarden in overleg.

#### Artikel 8

De Opdrachtgever stemt ermee in dat:

- a. De woning wordt aangeboden middels de website van De Gratis Makelaar waarbij gebruik wordt gemaakt van een transparant biedingssysteem.
- b. De woning wordt verkocht
- c. De Gratis Makelaar een aanbieding van het Registergoed, eventueel met foto's, tekeningen en dergelijke, ter kennis brengt van collega's en derden en dat deze online worden gepubliceerd op o.m. Funda en DeGratisMakelaar.nl.
- d. De Gratis Makelaar verstrekt aan opdrachtgever een verkoopbox, onder meer bevattende een te koop bord en –posters, open huis posters e.d.
- e. De Opdracht voor onbepaalde tijd loopt, tenzij anders is overeengekomen. Beëindiging geschiedt overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Consumentenvoorwaarden.
- f. De Makelaar zorgdraagt voor het opmaken van een fotoreportage, inmeting van de woning en het verzorgen van plattegronden.
- g. Na 6 maanden kan Opdrachtgever de opdracht kosteloos intrekken.
- h. De publicatiekosten en plaatsingskosten op diverse websites zijn onderdeel van de dienstverlening van De Gratis Makelaar. De Funda basis plaatsing is gedurende het eerste jaar voor de opdrachtgever onderdeel van de gratis dienstverlening. Bij verlenging van deze basisplaatsing voor 1 jaar, komen de kosten ad € 245,- voor rekening van Opdrachtgever.

#### Artikel 9

Alle in deze overeenkomst genoemde kosten en honoraria zijn inclusief 21 % BTW

#### Artikel 10

Door ondertekening van deze opdracht 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 De Gratis Makelaar daarom vraagt, bij gebreke waarvan De Gratis Makelaar haar werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst van opdracht mag opschorten of beëindigen.

#### Artikel 11

Aanvullende bepalingen in 'Verkoopvoorwaarden De Gratis Makelaar'. Deze zijn te vinden op de website van De Gratis Makelaar en in jouw persoonlijke woningdossier.

#### EU RICHTLIJN CONSUMENTENRECHTEN 2014

Wanneer de opdracht betrekking heeft op dienstverlening ten aanzien van voor bewoning bestemde ruimte, is op deze opdracht tot dienstverlening:

Geen bedenktijd van toepassing, indien de opdracht tot stand is gekomen op het kantoor van het VBO-lid. Doch heeft het VBO-lid de informatieplicht van de richtlijn consumentenrechten correct en volledig toegepast;

Veertien dagen bedenktijd na ondertekening van toepassing, indien de opdracht op een andere wijze tot stand is gekomen dan op het kantoor van het VBO-lid. Eveneens heeft het VBO-lid de informatieplicht van de richtlijn consumentenrechten correct en volledig toegepast;

Ingeval het VBO-lid de opdrachtgever niet heeft geïnformeerd over de bedenktijd, wordt deze verlengd tot maximaal één jaar na de totstandkoming van de opdracht. Ontvangt de opdrachtgever deze informatie op een later moment alsnog van het VBO-lid, dan geldt de bedenktijd van veertien dagen vanaf dat moment.

Als de opdrachtgever gebruik wil maken van zijn recht op herroeping van de opdracht, meldt hij dit binnen de bedenktijd met de gestelde termijn van 14 kalenderdagen door middel van een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het VBO-lid. Na ontvangst van deze mededeling stuurt het VBO-lid onverwijld een ontvangstbevestiging.

Indien de opdrachtgever gebruik maakt van de bedenktijd, kan het VBO-lid slechts de tot dan toe daadwerkelijk gemaakte kosten in rekening brengen bij opdrachtgever.

De bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.