

## Opdracht tot dienstverlening De Gratis Makelaar

### 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'. 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 is het gratis voor jou als verkoper.

Wij verleggen de verplichting voor de betaling van onze online fee naar de koper. Door een slimme en geautomatiseerde organisatie hebben wij de beste prijs/kwaliteit verhouding in Nederland! En voor verkoper dus gratis (bij verkoop).

Ondergetekende(n):

Verkoper 1

Verkoper 2

Voornamen  
Achternaam  
Roepnaam  
Huidige woonadres  
Postcode  
Woonplaats  
Geboortedatum  
Geboorteplaats  
Mobiel nummer  
Email  
Burgerlijke staat

Handtekening namens verkopers door verkoper 1:

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: 085-047 1476 e-mail: [info@degratismakelaar.nl](mailto:info@degratismakelaar.nl)

hierna te noemen “De Gratis Makelaar”, die door medeondertekening (vooraf verklaart deze Opdracht aan te nemen, betreffende het volgende Registergoed:

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:**

#### **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.
- Informeren projectnotaris te weten "De Nationale Notaris".

#### **Marketing en presentatie**

- Woningplaatsing op Funda, Jaap, Pararius, Huislijn en Huispedia
- Plaatsen van de woning op het online biedplatform [www.degratismakelaar.nl](http://www.degratismakelaar.nl)
- Verstrekken van een verkoopbox (verkoopbord, posters, stickers).

- Laten maken van professionele foto's.
- Laten vervaardigen van digitale plattegronden.

## **Bieden, onderhandelen en koopovereenkomst**

De woning wordt geplaatst op 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 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.

## **Artikel 2**

### **Betaling van courtage/fee.**

De koper betaalt een fee bij verkoop. Jij als verkoper bij verkoop niet. 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 "fee" zoals hieronder is overeengekomen. Partijen zijn, met inachtneming van de artikelen 8 en 13 van bovengenoemde Algemene Consumentenvoorwaarden, een Fee overeengekomen. Indien tussen opdrachtgever en een derde een koopovereenkomst tot stand komt wordt jegens de koper door opdrachtgever bedongen dat deze de Fee (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.**

## Borg



Wij investeren flink in de verkoop van jouw woning. In ruil daarvoor vragen we je een borg van € 749,- te betalen.

Dit bedrag ontvang je terug zodra jouw woning overgaat naar de nieuwe eigenaar. Je mag het bedrag bovendien in 3 termijnen betalen (via automatische incasso).

Met jouw borg verzekeren we jezelf van:

- Een waardebeoordeling door een lokale taxateur om een vraagprijsadvies te bepalen 30 professionele foto's om jouw woning zo goed mogelijk in beeld te brengen
- Een NEN 2580-genormeerd inmeetrapport conform de Branche Brede Meet Instructie (je krijgt dus echt de juiste afmetingen)
- Twee- en driedimensionale plattegronden van jouw woning
- Een verkoopbox met 'Te koop-bord', 'Te koop-posters' en stickers Onderzoek juridisch woningdossier door onze professionals
- Een check op de juridische aktes door onze professionals
- Plaatsing van je woning op alle belangrijke huizenplatforms, zoals Funda, Jaap, Huislijn, Huispedia en Pararius
- Social media-posts op onze grote netwerken (Instagram, LinkedIn en Facebook)
- Een verkoopmailing via ons uitgebreide bestand van woningzoekenden Een volledige koopovereenkomst bij succesvolle verkoop
- Verkoop via ons eerlijke en transparante biedplatform dat al heel vaak voor de allerbeste Verkoop opbrengst heeft gezorgd
- Onderhandelingen via ons team
- Contact via ons serviceteam

Marktcijfers laten zien dat 99% van de woningen binnen een tijdsbestek van 7 maanden zijn verkocht. Mocht jouw woning onverhoopt toch niet binnen 7 maanden zijn verkocht, dan heb je 2 opties:

- 1) De verkoopopdracht stopt automatisch en je rekent € 500,- met ons af. Dit is naast je borg. In totaal €1.249,- Je ontvangt alle producten van ons: professionele fotografie, inmeetrapport, verkoopbox, vraagprijsadvies en plattegronden.
- 2) Je verlengt de verkoopopdracht voor 6 maanden. Je betaalt ons € 500,- om weer vol voor je aan de slag te gaan.

Verkopen we jouw woning binnen deze 6 maanden alsnog, dan ontvang je je borg retour en heeft de verkoop van je woning je uiteindelijk slechts € 500,- gekost.

Beëindigen tussentijds:

Beëindigen tussentijds geschiedt uitsluitend door een schriftelijke opzegging ter attentie van Opdrachtnemer. In het geval dat de opdracht wordt ingetrokken heeft DGM B.V. recht op een vergoeding van €1.249,-. Dit staat los van de verlenging optie 2 hier boven. 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. 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 bovengenoemde fee.

Opdrachtgever verstrekt aan de makelaar last en volmacht tot het plaatsen van de feenota op de eindafrekening bij de notaris. De fee 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 laattiprijs 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 na gunning door opdrachtgever
- 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 loopt voor 7 maanden en kan worden verlengd. Beëindiging geschiedt overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Consumentenvoorwaarden.
- f. De Makelaar zorg draagt voor het opmaken van een fotoreportage, inmeting van de woning en het verzorgen van plattegronden.
- h. De publicatiekosten en plaatsingskosten op diverse websites zijn onderdeel van de dienstverlening van De Gratis Makelaar.

### **Artikel 9**

Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen 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.

### **Artikel 12**

Aanvullende bepaling: wanneer de woning buiten ons makelaarskantoor om verkocht of verhuurd wordt terwijl de opdracht nog loopt, vervalt daarmee deze opdracht tot bemiddeling verkoop en wordt de fee die normaliter wordt gerekend aan koper bij Opdrachtgever in rekening gebracht.

### **Artikel 13**

De opdrachtgever stemt er uitdrukkelijk mee in dat het **niet is toegestaan één of meerdere biedingen op de eigen woning uit te brengen**. Doet de opdrachtgever dit toch dan wordt de woning direct van Funda en alle andere websites gehaald. Daarmee eindigt de opdracht tot bemiddeling bij verkoop en worden er een boete in rekening gebracht van €2.750,- incl. 21% BTW.

Verkoper(s) heeft via zijn woningdossier van De Gratis Makelaar op d.d. de verkoopvoorwaarden De Gratis Makelaar geaccordeerd en getekend.  
Namens De Gratis Makelaar:  
Dhr. M. Glas

