

Algemene voorwaarden van Baljon makelaars bij verkoop

1. NVM-erecode

Het NVM-lid is gebonden aan de NVM Erecode. Op verzoek van opdrachtgever zal het NVM-lid de NVM Erecode toesturen.

2. De (opstart- en promotionele) werkzaamheden

De in artikel 1 sub b van deze opdracht tot dienstverlening bedoelde (opstart- en promotionele) werkzaamheden bestaan uit:

- Het verzorgen van een fotoreportage van uw onroerende zaak door een professionele fotograaf;
- Het verzorgen van een video/trailer van uw onroerende zaak door een professionele fotograaf;
- Het stylen van uw onroerende zaak door een ervaren styliste;
- NEN2580 meting;
- Het vervaardigen van een 2D visualisatie van de plattegronden;
- Het plaatsen van uw onroerende zaak op Qualis.

3. Bevoegdheid opdrachtgever

Jegens het NVM-lid staat de opdrachtgever in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van de onroerende zaak. Indien de onroerende zaak in (mede)eigendom is van een minderjarige, een persoon die onder curatele is gesteld, een persoon die onder bewind is gesteld en/of een persoon die anderszins niet vrijelijk over zijn (volledige) vermogen kan beschikken, dan draagt de opdrachtgever van te voren, althans zo spoedig mogelijk zorg voor de vereiste toestemming(en) van de daartoe aangewezen instantie(s)/perso(n)en(en). Het bewijs van de vereiste toestemming(en) verstrekt de opdrachtgever zo spoedig mogelijk, en in ieder geval voorafgaand aan het opmaken van de koopovereenkomst van de onroerende zaak, aan het NVM-lid.

4. Nalatenschap

Indien de onroerende zaak deel uitmaakt van een (onverdeelde) nalatenschap, zal de opdrachtgever zo spoedig mogelijk, en in ieder geval voorafgaand aan het opmaken van de koopovereenkomst van de onroerende zaak, zorg dragen voor een door een notaris opgestelde verklaring van erfrecht, welke - na verkrijging - terstond aan het NVM-lid zal worden verstrekt.

5. Einde opdracht

De opdracht tot dienstverlening eindigt door:

- vervulling door het NVM-lid;
- intrekking door opdrachtgever;
- teruggave door het NVM-lid;
- ontbinding door het NVM-lid of door opdrachtgever;
- herroeping met een beroep op de bedenktijd als bedoeld in artikel 4a van de opdracht tot dienstverlening; en
- overlijden van opdrachtgever.

In aanvulling op de NVM-voorwaarden komen partijen overeen dat:

1. Indien opdrachtgever, voor het bereiken van een wilsovereenstemming met een koper, de opdracht intrekt, of opschort, anders dan wanneer opdrachtgever de overeenkomst tot dienstverlening herroept als bedoeld in 2 en bijlage 3 bij de opdracht tot dienstverlening (Toelichting op het recht op bedenktijd), opdrachtgever een vergoeding is verschuldigd van 10% van de overeengekomen courtage met een minimum van € 450,- exclusief BTW (21%), zijnde € 544,50 inclusief BTW, plus de door het NVM-lid gemaakte kosten zoals genoemd onder 1.b. van de opdracht tot dienstverlening. Bij de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt de laatst gestelde vraagprijs gehanteerd.
2. Indien opdrachtgever de opdracht intrekt, of opschort nadat met een koper een wilsovereenstemming is bereikt ten aanzien van tenminste de koopsom, de levertermijn en eventuele voorwaarden, doch voordat de inhoud van de wilsovereenstemming is vast- gelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst, is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd van 90% van de overeengekomen courtage. Bij de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt de koopsom uit de wilsovereenstemming gehanteerd, waarbij opdrachtgever dit bedrag binnen 30 dagen na de factuurdatum dient te hebben voldaan. Onder wilsovereenstemming wordt in dit geval tenminste verstaan dat verkoper schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen aan de makelaar heeft bevestigd akkoord te gaan met het bod van de beoogd koper en of indien er in overleg met verkoper een concept koopovereenkomst naar een koper is verzonden.
3. Er is sprake van bewijs van het tot stand komen van een koopovereenkomst als gevolg van de dienstverlening van de makelaar zoals bedoeld in artikel 19 van de NVM-voorwaarden indien de makelaar kan aantonen dat de koper de onroerende zaak tezamen met (een van de medewerkers van) het NVM-lid heeft bezichtigd of anderszinds via de bemiddeling van het NVM-lid is aangedragen.

6. Vragenlijst verkoop de onroerende zaak

Opdrachtgever zal de "Vragenlijst voor de verkoop van een de onroerende zaak" naar beste weten en zo volledig mogelijk invullen.

7. Opdrachtgever is uitsluitend het NVM-lid

Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door het NVM-lid, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaald persoon wordt uitgevoerd.

8. Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van het NVM-lid is beperkt tot het bedrag waarvoor diens beroeps- aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval dekking biedt vermeerderd met het eigen risico.

Indien het NVM-lid een derde inschakelt voor werkzaamheden die niet vallen onder de met de opdrachtgever overeengekomen dienstverlening zoals verwoord in de opdracht tot dienstverlening (bijvoorbeeld de inschakeling van een derde voor een bouwkundige keuring), dan is het NVM-lid tegenover de opdrachtgever niet aansprakelijk voor enige fout van deze derde. Het NVM-lid zal waar in redelijkheid aangewezen, bij het inschakelen van (een) derde(n), zoals bedoeld in de vorige volzin, overleggen met de opdrachtgever. Het NVM-lid is gerechtigd de opdracht aan de derde op naam van en voor rekening van de opdrachtgever te verstrekken en daarbij namens opdrachtgever (algemene) voorwaarden met inbegrip van een eventuele aansprakelijkheids- beperking van de zijde van de benaderde derde, te aanvaarden.

De opdrachtgever is uitsluitend gerechtigd het NVM-lid aan te spreken tot het in de eerste volzin van dit artikel genoemde bedrag. Elke vordering tot schadevergoeding jegens aan het NVM-lid verbonden personen (waaronder: huidige of voormalige werknemers, partners, aandeelhouders, praktijkvennootschappen, adviseurs en bestuurders van de praktijkvennootschappen waarin bepaalde partners hun werkzaamheden verrichten) is uitgesloten, terwijl in alle gevallen de aansprakelijkheid nooit meer bedraagt dan het in de eerste volzin van dit artikel bedoelde bedrag.

9. Derdenbedingen

De in artikelen 6 en 7 van deze Algemene Voorwaarden opgenomen bedingen zijn tevens bedongen ten behoeve van alle aan het NVM-lid verbonden personen en gelden als jegens hen onherroepelijk en om niet gemaakte derdenbedingen in de zin van artikel 6:253 BW.