

Verkoopvoorwaarden van Goed Nieuws Makelaars

Deze Verkoopvoorwaarden van Goed Nieuws Makelaars horen bij de opdracht tot dienstverlening tussen Goed Nieuws Makelaars B.V., hierna te noemen 'Goed Nieuws Makelaars' en haar opdrachtgever.

Artikel 1 – de totstandkoming van de opdracht en de bijbehorende voorwaarden.

1. De opdracht aan Goed Nieuws Makelaars is gegeven nadat de opdrachtgever deze heeft ondertekend.
2. Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zijn op de opdracht aan Goed Nieuws Makelaars de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM 2018 van toepassing. Dit met inachtneming van wat we hebben aangegeven in artikel 1.5. Een afschrift van deze Algemene Consumentenvoorwaarden vindt u op de website www.goednieuwsmakelaars.nl onder het kopje voorwaarden.
3. 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 Goed Nieuws Makelaars de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers versie juli 2011 van toepassing. Dit met inachtneming van wat we hebben aangegeven in artikel 1.5. Een afschrift van deze Algemene voorwaarden voor professionele opdrachtgevers is te vinden op onze website onder het kopje voorwaarden.
4. Tegenover de opdrachtgever geldt uitsluitend Goed Nieuws Makelaars 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 uitgeoefend) 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.

Goed Nieuws Makelaars is NVM-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 Goed Nieuws Makelaars 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 NVM of Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

Artikel 2 - De opdracht tot dienstverlening

1. Verkoper geeft opdracht aan Goed Nieuws Makelaars tot verkoopbegeleiding van zijn/haar onroerende zaak. Deze opdracht is ondeelbaar en bestaat uit de volgende onderdelen:

Woningopname & vraagprijs advies

De makelaar komt ter kennismaking met opdrachtgever en het te verkopen object ter plekke voor een woningopname. Makelaar maakt inventarisatie van de woningkenmerken. Makelaar schat de waarde van het te verkopen object in.

Uitwerking Woningpresentatie

- Goed Nieuws Makelaars geeft opdracht voor het inmeten van de woning. Hierbij worden inhoud en oppervlakte conform de door de branchevereniging NVM voorgeschreven meetinstructie (NEN2580) gemeten.
- Goed Nieuws Makelaars geeft opdracht voor het laten maken van een bouwkundige keuring met garantiecertificaat
- Goed Nieuws Makelaars geeft opdracht voor het laten vervaardigen van een plattegrond van het te verkopen object
- Goed Nieuws Makelaars geeft opdracht voor het laten maken van woningfoto's door een professionele fotograaf.
- Goed Nieuws Makelaars geeft opdracht voor het laten maken van 360 graden foto's

Juridische afwikkeling

Goed Nieuws Makelaars ondersteunt bij de juridische afwikkeling van uw transactie.

- In het kader van de wettelijke meldingsplicht dient u de NVM vragenlijst aan met woninginfo volledig en naar waarheid in te vullen .
- Goed Nieuws Makelaars checkt het kadastraal uittreksel
- Goed Nieuws Makelaars verwerkt de ingevulde lijst van roerende zaken.
- Goed Nieuws Makelaars stelt na verkoop de koopovereenkomst op.
- Goed Nieuws Makelaars informeert notaris (projectnotaris)

Promotie

- Goed Nieuws Makelaars verzorgt de plaatsing van de woning op Funda.nl. Hierbij kiezen wij standaard voor ondersteuning met foto's, 360 graden foto's, plattegronden en video
- Goed Nieuws Makelaars verzorgt Plaatsing van de woning op het biedingsplatform www.goednieuwsmakelaars.nl
- Goed Nieuws Makelaars verstrekt ter lokale promotie een V-bord
- Goed Nieuws Makelaars verzorgt een aankondiging van vrijwillige veiling. Dit wordt uitgevoerd middels een Facebook campagne. En middels een flyer actie in uw eigen postcodegebied.

Bieden, onderhandelen en koopovereenkomst

- www.goednieuwsmakelaars.nl is de veilingwebsite waarop de woning wordt geplaatst.
- Bieder plaatst online via www.goednieuwsmakelaars.nl zijn of haar biedingen.
- Middels e-mail notificatie brengt Goed Nieuws Makelaars bieder en opdrachtgever op de hoogte van de biedingen.
- Na het sluiten van de veiling vindt het gunningsoverleg plaats. Tijdens dit overleg wordt beoordeeld welke bieding het best past bij opdrachtgever en wordt besloten met welke bieder contact wordt opgenomen om ten slotte tot overeenstemming te komen.
- Goed Nieuws Makelaars stelt een koopovereenkomst op en begeleidt de ondertekening door partijen.

Artikel 3 – Wat verwachten wij van de opdrachtgever

1. Goed Nieuws Makelaars maakt voor het verkoop klaar maken van ons aanbod gebruik van een professionele fotograaf. De fotograaf maakt met u een afspraak voor het maken van de foto's. Als opdrachtgever wordt van u verwacht dat u zelf aanwezig bent tijdens de opname van de fotoreportage. Mocht u niet in staat zijn om op de afgesproken datum aanwezig te zijn, dan dient u dit binnen 2 werkdagen van te voren aan te geven. Meldt u zich later af dan heeft de fotograaf te weinig tijd om zijn agenda met een alternatieve afspraak te vullen. U krijgt dan een rekening van € 90,- in verband met te late afmelding.
2. U wordt als verkoper geacht aanwezig te zijn bij de opname van de bouwkundige keuring. Als er een afspraak is gemaakt en u meldt zich 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 bouwkundige keurmeester aan Goed Nieuws Makelaars doorbelast opgehoogd met de kosten voor administratieve verwerking.
3. Wij verwachten van u als verkoper dan u aanwezig bent bij de woningopname voor waardebeoordeling. Voor de zuiverheid van de opdracht moet u zich op dat moment ook kunnen identificeren zodat wij zeker weten dat wij van de juiste persoon opdracht tot verkoop krijgen.
4. Als verkoper en opdrachtgever heeft u richting potentiële kopers en Goed Nieuws Makelaars een wettelijke informatieplicht. Om te voldoen aan deze informatieplicht is het volledig en naar waarheid invullen van de NVM Vragenlijst een vereiste. Hierbij wordt van u verwacht dat u ter zake aanvullende documenten en bewijzen bijvoegt. Met een volledige informatieverstrekking voorkomt u onduidelijkheid en vragen achteraf.
5. Goed Nieuws Makelaars is niet verantwoordelijk voor het tekortschieten van de opdrachtgever in zijn verplichtingen als omschreven in artikel 3.4. Opdrachtgever vrijwaart Goed Nieuws Makelaars voor alle hiervoor bedoelde aanspraken voor zover deze het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Goed Nieuws Makelaars zal worden uitgekeerd te boven gaan.

Artikel 4 – Regels om misbruik van onze dienstverlening te voorkomen.

Om duidelijkheid te laten bestaan over de betaling van overeengekomen verkoopkosten hebben wij de volgende regels opgesteld

1. Als u niet enig eigenaar bent van het door u te verkopen object en u of één van uw mede eigenaren besluiten om het object te kopen. dan geldt de volgende regel: De dan uit te keren courtage wordt vastgesteld op de volledige waarde van het verkochte object, ook wordt vastgesteld dat de koper de volledige veiling fee bij transport dient te voldoen inclusief de donatie aan de stichting Goed Nieuws.
2. De koper en opdrachtgever komen overeen dat koper de koopprijs aan opdrachtgever is verschuldigd. Dit wordt bekrachtigd in de koopovereenkomst. De koopprijs bestaat uit drie gedeelten. De koopsom van de onroerende zaak, de vergoeding van de door verkoper gemaakte verkoopkosten en de donatie aan de Stichting Goed Nieuws. Opdrachtgever geeft Goed Nieuws Makelaars opdracht om de courtage nota op de eindafrekening bij de notaris te plaatsen als ook de donatie aan de Stichting Goed Nieuws vanuit de veiling fee te voldoen.
3. Mocht opdrachtgever extra diensten afnemen via Goed Nieuws Makelaars, dan dient opdrachtgever hiertoe via email, telefoon of website opdracht te hebben gegeven. Tevens dient Goed Nieuws Makelaars deze opdracht voor uitvoering te accepteren. Opdrachtgever vergoedt de kosten voor deze extra diensten.

Betaling van courtage/fee/verkoopkosten.

1. Als er een succesvolle verkooptransactie na inspanning van Goed Nieuws Makelaars volgt, dan 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 5 en 6 van bovengenoemde Algemene Consumentenvoorwaarden, een Courtage overeengekomen ten bedrage van 1,8% van de richtprijs met een minimum van € 2.500,- inclusief BTW. 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.
2. In het geval dat 3 maanden na eerste publicatie op funda.nl, na inspanningen als omschreven in deze overeenkomst geen koop wordt gesloten heeft GOED NIEUWS MAKELAARS B.V. recht op een vergoeding van €1.250,- voor woningen met een inhoud tot 500 kubieke meter.
Deze vergoeding bedraagt € 1.500,- voor woningen met een inhoud vanaf 500 kubieke meter. Deze vergoeding geldt als dekking van een deel van de gemaakte kosten. Opdrachtgever ontvangt na betaling de foto's, plattegronden, bouwkundig rapport en de juridische documenten van zijn woning.

Betaling van deze vergoeding vindt plaats uiterlijk de 2^e werkdag na het verstrijken van de termijn van drie maanden.

3. In het geval dat de Opdrachtgever de 'Opdracht tot dienstverlening' binnen 3 maanden intrekt heeft GOED NIEUWS MAKELAARS B.V. recht op een vergoeding van €1.250,- voor woningen met een inhoud tot 500 kubieke meter en € 1.500,- voor woningen met een inhoud vanaf 500 kubieke meter. Betaling van deze vergoeding vindt plaats uiterlijk de 5^e werkdag na intrekking.

Artikel 5 - Beëindigen van de opdracht tot dienstverlening

1. De opdracht eindigt op de wijze zoals omschreven in artikel 14 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM of zoals omschreven in artikel II van de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM.

Op grond van artikel 15 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM of zoals omschreven in artikel II van de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM is Goed Nieuws Makelaars gerechtigd de opdracht terug te geven.

Ter verduidelijking: Goed Nieuws Makelaars mag de opdracht (ook) mag teruggeven indien de opdrachtgever:

- de richtprijs van de woning tijdens de looptijd van de opdracht wil verhogen;
- tijdens de geplande open huis dagen niet aanwezig is of kijkers niet voldoende in staat stelt om het huis te bezichtigen;
- Onduidelijkheid laat bestaan met betrekking tot antwoorden op vragen van belangstellenden;
- Door Goed Nieuws Makelaars gevraagde stukken niet of niet tijdig aanlevert;
- De adviezen voor het verkoopklaar maken van de woning niet zijn nageleefd;
- Geen reactie of een sterk afwijkende reactie geeft op het uitgebrachte richtprijadvies door Goed Nieuws Makelaars.

Ook in geval van teruggave van de opdracht is de opdrachtgever aan Goed Nieuws Makelaars de in **artikel 4** omschreven bedragen verschuldigd.

Artikel 6 - Beperking aansprakelijkheid

1. Goed Nieuws Makelaars heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten onder de daarvoor gebruikelijke bedingen en met een maximale dekking van € 1.250.000,-- per aanspraak en een maximum van € 1.250.000,-- per jaar. Iedere aansprakelijkheid van Goed Nieuws Makelaars is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Goed Nieuws Makelaars wordt uitbetaald.
2. Iedere aanspraak op Goed Nieuws Makelaars wegens schadevergoeding moet onverwijld nadat de opdrachtgever daarmee bekend is geworden schriftelijk of per e-mail aan Goed Nieuws Makelaars worden gemeld.
3. Iedere aanspraak op Goed Nieuws Makelaars 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. Goed Nieuws Makelaars 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 Goed Nieuws Makelaars voor aanspraken van derden terzake schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door Goed Nieuws Makelaars uitgevoerde opdracht, indien en voor zover Goed Nieuws Makelaars daarvoor krachtens het bepaalde in dit artikel niet jegens de opdrachtgever aansprakelijk is.
6. Alle bedingen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM en de overige bepalingen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst van opdracht tussen Goed Nieuws Makelaars en haar opdrachtgever, zijn tevens gemaakt en bedongen voor en ten behoeve van de bestuurders van Goed Nieuws Makelaars en alle personen die voor Goed Nieuws Makelaars werkzaam zijn of waren in welke hoedanigheid ook.
7. Goed Nieuws Makelaars is niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook die het gevolg is van het handelen van de opdrachtgever in strijd met artikel 6 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.
8. Goed Nieuws Makelaars 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. Goed Nieuws Makelaars 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. Goed Nieuws Makelaars is niet aansprakelijk voor eventuele schade die daaruit voortvloeit, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Goed Nieuws Makelaars. Zowel Goed Nieuws Makelaars 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. Goed Nieuws Makelaars 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 Goednieuwsmakelaars.nl en Funda.nl.

Artikel 7 - Voorrangsregel

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

Artikel 8 - Aanpassen voorwaarden

Het is Goed Nieuws Makelaars toegestaan om haar 'verkoopvoorwaarden Goed Nieuws Makelaars' op elk door haar gewenst moment te wijzigen. Goed Nieuws Makelaars is verplicht om opdrachtgever hierover te informeren. In geval opdrachtgever de wijziging niet wil accepteren, heeft hij het recht om de opdracht tot dienstverlening 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 Goed Nieuws Makelaars van toepassing op de overeengekomen opdracht met ingang van de datum waarop voornoemde wijziging aan de opdrachtgever is meegedeeld.