

## **ALGEMENE VOORWAARDEN VAN TEAMforREAL B.V.**

### **Artikel 1: TOEPASSELIJKHEID**

1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die worden aangegaan en werkzaamheden die worden uitgevoerd door "TEAMforREAL B.V.". Deze voorwaarden worden tevens bedongen ten behoeve van medewerkers van TEAMforREAL B.V. en door TEAMforREAL B.V. ingeschakelde derden.

TEAMforREAL B.V. is onder meer actief op het gebied van:

- a) Bedrijfshuisvesting / bedrijfsmakelaardij onder de handelsnamen Teambog, TEAM BOG en Teambog.nl.
- b) Marketing en sales van recreatieve projecten vanuit de dochteronderneming Teamleisure B.V. onder de handelsnamen Teamleisure B.V., Teamleisure, TEAM Leisure en Teamleisure.nl.
- c) Marketing en sales van residentiële en recreatieve projecten vanuit de dochteronderneming Coral Estate Sales N.V. gevestigd op Curaçao, onder de handelsnamen Coral Estate Sales en TEAM Carib.
- d) Makelaardij in beleggingsmatig vastgoed onder de handelsnaam TEAM Capital.
- e) Conceptontwikkeling, projectontwikkeling en planinitiatie van vastgoedprojecten vanuit de dochteronderneming Concepts Real Estate B.V. onder de handelsnamen Concepts Real Estate B.V. en TEAM Concepts.

1.2 Van deze algemene voorwaarden afwijkende en/of aanvullende bepalingen gelden slechts indien deze vooraf schriftelijk met TEAMforREAL B.V. zijn overeengekomen. De schriftelijk overeengekomen afwijkingen of aanvullingen als hiervoor bedoeld worden geacht slechts voor de (deel-)opdracht, waarop zij betrekking hebben, te zijn overeengekomen. Voor iedere nieuwe of opvolgende (deel-)opdracht dient afwijking van de onderhavige algemene voorwaarden opnieuw schriftelijk te worden overeengekomen.

1.3 Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel en in te zien op alle websites van bedrijfsactiviteiten die vallen onder TEAMforREAL B.V.

### **Artikel 2: DEFINITIES**

2.1 In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

#### Opdracht :

- a) De overeenkomst waarbij TEAMforREAL B.V. hetzij alleen hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van courtage, dan wel vergoeding op project- of uurbasis werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van overeenkomsten inzake onroerende zaken in de ruimste zin des woords en/of rechten daarop tussen de Opdrachtgever(s) en derde(n).
  - b) De overeenkomst waarbij TEAMforREAL B.V. hetzij alleen hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van een vergoeding activiteiten te verrichten op het gebied van vastgoedmarketing en -communicatie in de ruimste zin des woords, in opdracht van opdrachtgevers.
  - c) De overeenkomst waarbij TEAMforREAL B.V. hetzij alleen hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van courtage, dan wel vergoeding op project- of uurbasis werkzaam te zijn op het gebied van marketing, sales, conceptontwikkeling, planinitiatie of advisering rondom vastgoedprojecten, in de ruimste zin des woords, in opdracht van opdrachtgevers.
  - d) De overeenkomst waarbij TEAMforREAL B.V. hetzij alleen hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van courtage, dan wel vergoeding op project- of uurbasis tot enigerlei andere dienstverlening, die direct of indirect verband houdt met onroerende zaken in de ruimste zin des woords.
  - e) Alleen TEAMforREAL B.V. draagt verantwoording voor opdrachten, afspraken, verbintenissen en overeenkomsten welke zij aangaat met derden. Aan TEAMforREAL B.V. –op welke wijze dan ook– gelieerde ondernemingen, personen of vennootschappen kunnen nimmer verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor de daden, handelingen en verplichtingen van TEAMforREAL B.V., welke voortvloeien aan een met TEAMforREAL B.V. aangegane verbintenis, opdracht, afspraak of overeenkomst.
- TEAMforREAL B.V.: De Besloten Vennootschap TEAMforREAL B.V. en haar activiteiten onder de gedeponeerde handelsnamen, alsmede haar rechtsopvolger(s).

Opdrachtgever : De contractuele wederpartij van TEAMforREAL B.V. bij de Opdracht, alsmede de materiële wederpartij.

Honorarium : Het geldbedrag waartoe TEAMforREAL B.V. in verband met de Opdracht gerechtigd is, zoals honorarium, loon, courtage, fee, provisie, etc.

### **Artikel 3: OPDRACHT**

3.1 De Opdracht komt tot stand op het moment dat TEAMforREAL B.V. de inhoud van de Opdracht schriftelijk heeft bevestigd aan de Opdrachtgever of door TEAMforREAL B.V. stilzwijgend uitvoering aan de Opdracht wordt gegeven.

3.2 Wijzigingen in de Opdracht komen alleen tot stand door schriftelijke bevestiging daarvan door TEAMforREAL B.V., tenzij het voor de behoorlijke uitvoering van de opdracht noodzakelijk meerwerk betreft.

3.3 Alle opdrachten worden met terzijdestelling van artikel 7:404 BW en artikel 407 lid 2

BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door TEAMforREAL B.V., ook indien het (stilzwijgend) de bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd.

3.4 Algemene voorwaarden van Opdrachtgever worden uitdrukkelijk niet aanvaard. Bij samenloop van de door Opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden en de onderhavige algemene voorwaarden, zullen deze laatste prevaleren.

3.5 Indien er voorafgaand aan een eventuele Opdracht een offerte wordt uitgebracht, geschiedt dit geheel vrijblijvend. Indien Opdrachtgever opdracht wil geven voor delen van een offerte kan het zo zijn dat deze onderdelen niet geleverd kunnen worden voor de geoffreerde prijs, welke onderdeel uitmaakt van een totaalprijsstelling.

### **Artikel 4: DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OPDRACHT**

4.1 Een Opdracht loopt voor bepaalde of voor onbepaalde tijd.

4.2 Een Opdracht voor onbepaalde tijd eindigt door opzegging. Ieder der partijen kan een Opdracht door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 2 maanden. De opzegging dient schriftelijk te geschieden.

4.3 Een opdracht voor bepaalde tijd eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor de Opdracht is aangegaan dan wel door volbrenging van de Opdracht.

4.4 Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, is ieder der partijen bevoegd de Opdracht door schriftelijke opzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen vanwege gewichtige redenen, waaronder onder meer worden verstaan een tekortkoming door de andere partij in de nakoming van de voor haar uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen, een ernstige verstoring van de relatie tussen partijen, alsmede surseance van betaling of faillissement van of toepassing van een schuldsaneringsregeling op de andere partij, dan wel liquidatie van het bedrijf.

4.5 Bij voortijdige beëindiging van de Opdracht, door volbrenging of door het verstrijken van de tijdsduur waarvoor de opdracht is aangegaan, is het volledige honorarium direct verschuldigd en opeisbaar. Dit honorarium wordt berekend overeenkomstig hetgeen ter zake in de opdrachtbevestiging of conform deze Algemene Voorwaarden is bepaald. Indien het honorarium afhankelijk is gesteld van het bereiken van een bepaald resultaat, wordt voor de berekening van het honorarium het resultaat geacht bereikt te zijn. Opdrachtgever dient tevens de door TEAMforREAL B.V. bij de uitvoering van of in verband met de Opdracht gemaakte kosten te vergoeden. In geval van annulering voordat TEAMforREAL B.V. met de uitvoering van de Opdracht is begonnen, is Opdrachtgever naast de gemaakte kosten tevens een annuleringsvergoeding van 25% van het honorarium verschuldigd.

4.6 In het geval van beëindiging van een Opdracht tot bemiddeling bij vastgoedtransacties of vastgoedprojecten, in de ruimste zin des woords, is Opdrachtgever bij voortijdige beëindiging (naast de door TEAMforREAL B.V. gemaakte kosten) een vergoeding verschuldigd ter hoogte van 25% van de courtage / het honorarium passend bij de laatst gehanteerde (vraag)prijs c.q. (vraag)prijzen, danwel een vooraf overeengekomen andere vergoeding.

### **Artikel 5: UITVOERING VAN DE OPDRACHT**

5.1 TEAMforREAL B.V. voert de Opdracht goed en zorgvuldig uit, behartigt de belangen van Opdrachtgever naar beste kunnen en weten met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van Opdrachtgever.

5.2 Opdrachtgever onthoudt zich tijdens de duur van de Opdracht van activiteiten die TEAMforREAL B.V. bij de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren en/of verhinderen. Opdrachtgever brengt buiten TEAMforREAL B.V. geen overeenkomsten tot stand met betrekking tot de Opdracht en voert daartoe ook geen onderhandelingen, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien opdrachtgever in strijd met dit artikel handelt is hij de volledige courtage / honorarium aan TEAMforREAL B.V. verschuldigd.

5.3 TEAMforREAL B.V. voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag TEAMforREAL B.V. de werkzaamheden, nodig voor het uitvoeren van de opdracht, door derden laten uitvoeren. Deze voorwaarden worden tevens ten behoeve van die derden bedongen.

5.4 In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan een persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan TEAMforREAL B.V. verschuldigd zijn.

5.5 De Opdrachtgever is gehouden uit eigen beweging alle medewerking en alle relevante informatie en gegevens aan TEAMforREAL B.V. ter beschikking te stellen welke wenselijk of noodzakelijk kunnen zijn voor een goede en snelle uitvoering van de Opdracht. De Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan TEAMforREAL B.V. verstrekte informatie en stukken, ook indien deze van derden afkomstig zijn.

5.6 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken is het Opdrachtgever gedurende de duur van de Opdracht niet toegestaan om ten aanzien van de zaken waarop de Opdracht betrekking heeft, opdrachten van gelijke strekking aan derden te geven.

5.7 Overeengekomen leveringstermijnen en eindresultaten zijn steeds approximatief en nimmer als fatale leveringstermijnen / eindresultaten aan te merken, tenzij zulks uitdrukkelijk schriftelijk overeen is gekomen.

## **Artikel 6: HONORARIUM EN KOSTEN**

6.1 Het honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij anders aangegeven, exclusief de wettelijk verschuldigde (omzet-)belasting.

6.2 De hoogte van het honorarium c.q. de uitgangspunten voor de berekening daarvan, indien het honorarium afhankelijk is van de uitvoering van de Opdracht, zal door TEAMforREAL B.V. worden vastgelegd in de offerte of opdrachtbevestiging.

6.3 Indien vaststelling van het honorarium op grond van de opdrachtbevestiging niet mogelijk is, indien het tot stand gekomen resultaat afwijkt van de Opdracht en daarover niet schriftelijk nadere afspraken zijn gemaakt, dan wel indien er om welke reden dan ook in het geheel geen honorarium is vastgesteld c.q. overeengekomen, zal het door Opdrachtgever verschuldigde honorarium op basis van algemeen aanvaardbare maatstaven worden vastgesteld.

6.4 Tenzij uitdrukkelijk een all-in prijs is overeengekomen is Opdrachtgever aan TEAMforREAL B.V. naast het honorarium tevens alle in redelijkheid ten behoeve van de door uitvoering van de overeenkomst te maken kosten verschuldigd, waaronder tevens begrepen verschotten, reis- en verblijfkosten, kosten van derden (zgn. hulppersonen), advertentiekosten, promotiekosten etc.

6.5 TEAMforREAL B.V. is gerechtigd om voor kleine kantoorkosten zoals administratiekosten, telefoonkosten, kopieerkosten, portiekosten, etc. een forfaitair bedrag of percentage van het honorarium te berekenen.

6.6 In het geval het honorarium op uurbasis of regiebasis wordt berekend, zal TEAMforREAL B.V. een deugdelijke urenadministratie bijhouden.

6.7 Wijzigingen in de aard van de opdracht kunnen consequenties hebben voor de hoogte van de Courtage / vergoeding / honorarium. Deze extra kosten kunnen door TEAMforREAL B.V. naar redelijkheid en billijkheid in rekening worden gebracht.

6.8 In het geval een opdracht voortijdig beëindigd of geannuleerd wordt, zal Opdrachtgever aan TEAMforREAL B.V. de ten behoeve van de Opdracht gemaakte kosten en verrichte werkzaamheden vergoeden, waaronder mede begrepen voorbereidingskosten, urenvergoeding, reeds gemaakte onkosten / startkosten etc.

6.9 Ingeval van overeenkomsten voor onbepaalde tijd dan wel met een looptijd van langer dan 1 jaar zal het honorarium jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de procentuele wijziging van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens waarbij 2000=100, zoals gepubliceerd door het CBS, tenzij indexering zou leiden tot een lager honorarium.

6.10 Indien het honorarium afhankelijk is van een bepaald resultaat zoals het tot stand komen van een overeenkomst, is het honorarium in ieder geval verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst, dan wel de in die overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, waardoor de betreffende overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden.

## **Artikel 7: BETALINGEN**

7.1 Behoudens andersluidende bedingen in deze Algemene Voorwaarden of indien Opdrachtgever en TEAMforREAL B.V. anders overeenkomen, zijn alle vorderingen op Opdrachtgever opeisbaar indien en zodra de Opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt. In het geval van langlopende c.q. doorlopende opdrachten zal het honorarium periodiek (maandelijks of per kwartaal) in rekening worden gebracht. In het geval van zogenaamde deelleveringen is het honorarium opeisbaar na afronding van een deellevering.

7.2 Betaling door Opdrachtgever dient uiterlijk 14 dagen na factuurdatum, zonder aftrek, korting, verrekening, opschorting of inhouding te geschieden in Nederlandse valuta (EURO) door storting of overschrijving naar een door TEAMforREAL B.V. aan te wijzen bankrekening.

7.3 Indien de Opdracht door of namens meerdere Opdrachtgevers is verstrekt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die jegens TEAMforREAL B.V. voortvloeien uit of verband houden met de Opdracht.

7.4 Bij niet tijdige betaling is Opdrachtgever van rechtswege in verzuim zonder dat een nadere aanmaning of ingebrekestelling door TEAMforREAL B.V. is vereist.

7.5 In geval van verzuim van Opdrachtgever is Opdrachtgever een rente verschuldigd over het openstaande bedrag van 2% per kalendermaand. Een gedeelte van een kalendermaand geldt als een gehele kalendermaand. Voorts is Opdrachtgever gehouden tot vergoeding van de door TEAMforREAL B.V. te maken buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten, die forfaitair worden vastgesteld op tenminste 15% van het openstaande bedrag met een minimumbedrag van EURO 250,00, dan wel -indien TEAMforREAL B.V. aantoonbaar hogere kosten heeft gemaakt- de daadwerkelijk kosten.

7.6 Betalingen door Opdrachtgever strekken in eerste instantie in mindering op de verschuldigde incassokosten, vervolgens in mindering op de verschuldigde rente en tenslotte in mindering op de openstaande declaraties.

7.7 Indien opdrachtgever niet tijdig heeft betaald, dan wel onvoldoende zekerheid heeft gesteld is TEAMforREAL B.V. gerechtigd haar werkzaamheden en leveringen per direct te staken.

7.8 Alle goederen, rechten, informatie etc. die 'het product' zijn van de dienstverlening van TEAMforREAL B.V., blijven haar eigendom tot aan de dag dat opdrachtgever de hoofdsom en eventuele renten, kosten en schadevergoedingen heeft voldaan, hieronder ook begrepen bedragen uit hoofde van andere opdrachten / leveringen / diensten. TEAMforREAL B.V. is tevens gerechtigd om de door of namens Opdrachtgever aan haar verstrekte goederen en informatie onder zich te houden tot dat de vorderingen van TEAMforREAL B.V. volledig zijn voldaan.

7.9 Er kan worden overeengekomen dat Opdrachtgever aan TEAMforREAL B.V. gedurende de Opdracht voorschotten moet betalen t.b.v. (on)kosten die TEAMforREAL B.V. maakt in het kader van de Opdracht. Indien zulks niet is overeengekomen, doch algemeen gebruikelijk is volgens algemene verkeersopvattingen, kan TEAMforREAL B.V. tussentijds gemaakte kosten in rekening brengen.

7.10 Indien TEAMforREAL B.V. bij de uitvoering van de Opdracht derden zoals hulppersonen heeft ingeschakeld, is TEAMforREAL B.V. gerechtigd de daaraan verbonden kosten aan opdrachtgever in rekening te brengen op het moment dat TEAMforREAL B.V. deze kosten in rekening krijgt gebracht.

## **Artikel 8: INHOUD VAN DE OPDRACHT**

8.1 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houdt de Opdracht niet mede de last in om overeenkomsten namens de Opdrachtgever met één of meer derden af te sluiten of om enige (rechts-) handeling voor of namens Opdrachtgever te verrichten. Aan de Opdracht kunnen schriftelijk volmachten of lastgevingen worden verbonden. Indien een volmacht of last na opdrachtbevestiging wordt gegeven, gelden deze slechts na schriftelijke bevestiging daarvan door TEAMforREAL B.V.

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houdt een Opdracht geen opdracht in tot een bouwkundige keuring of een onderzoek naar technische, juridische of milieukundige aspecten. TEAMforREAL B.V. is tevens niet gehouden tot het doen van mededelingen over overige omstandigheden die het door Opdrachtgever beoogde eindresultaat zouden kunnen belemmeren of verhinderen.

8.3 Indien de opdracht er (mede) toe strekt een bepaald eindresultaat te bereiken, zal TEAMforREAL B.V. zich inspannen dat resultaat te bereiken.

## **Artikel 9: AANSPRAKELIJKHEID VRIJWARING EN TEKORTKOMING**

9.1 Behoudens opzet of grove nalatigheid zijn TEAMforREAL B.V. en de door haar ingeschakelde (rechts-) personen niet aansprakelijk voor eventuele schade die Opdrachtgever en andere derden lijden wegens of tijdens de uitvoering van de Opdracht. Iedere aansprakelijkheid van TEAMforREAL B.V. en de door haar ingeschakelde (rechts-)personen is in ieder geval beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar aansprakelijkheidsverzekering feitelijk wordt uitbetaald. Indien en voor zover om welke reden dan ook krachtens bedoelde aansprakelijkheidsverzekering geen uitkering plaatsvindt, is iedere aansprakelijkheid van TEAMforREAL B.V. en de door haar ingeschakelde (rechts-)personen beperkt tot het bedrag van het honorarium dat door TEAMforREAL B.V. voor de uitvoering van de desbetreffende Opdracht in rekening is gebracht of gebracht zou kunnen worden. In het geval van langlopende opdrachten betreft het maximum alsdan het bedrag dat in het

betreffende kalenderjaar aan honorarium aan Opdrachtgever in rekening is gebracht dan wel zou worden gebracht.

9.2 Opdrachtgever zal TEAMforREAL B.V. en de door haar ingeschakelde (rechts-)personen vrijwaren voor alle aanspraken van derden uit welke hoofde dan ook, in verband met of voortvloeiende uit de Opdracht.

9.3 Opdrachtgever is op straffe van verval van haar rechten gehouden tekortkomingen binnen 1 week na ontdekking schriftelijk en gemotiveerd aan TEAMforREAL B.V. te melden.

9.4 Ingeval van een aan TEAMforREAL B.V. toerekenbare tekortkoming is zij gerechtigd deze te herstellen en de gevolgen daarvan ongedaan te maken. Elke aansprakelijkheid van TEAMforREAL B.V. vervalt indien opdrachtgever TEAMforREAL B.V. niet in de gelegenheid heeft gesteld tekortkomingen te herstellen en schade te beperken.

9.5. Elke aansprakelijkheid van TEAMforREAL B.V. vervalt uiterlijk 1 jaar na het eindigen van de opdracht.

#### **Artikel 10: OVERMACHT**

10.1 In geval van ziekte, overlijden of arbeidsongeschiktheid van (één van) de vennoten of bestuurders van TEAMforREAL B.V., is TEAMforREAL B.V. gerechtigd een overeengekomen termijn eenzijdig te verlengen, de uitvoering van de Opdracht op te schorten of de Opdracht geheel terug te geven, zonder dat Opdrachtgever gerechtigd is tot enige boete of schadevergoeding.

10.2 In geval van een overmachtsituatie die langer dan 3 maanden zal duren, zal TEAMforREAL B.V. daarvan mededeling doen aan Opdrachtgever, die alsdan het recht heeft om de opdracht te beëindigen of te annuleren, waarbij Opdrachtgever aan TEAMforREAL B.V. het tot dan toe verschuldigde honorarium en de kosten zal voldoen.

#### **Artikel 11: TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN**

11.1 Op de rechtsbetrekking tussen Opdrachtgever en TEAMforREAL B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

11.2 Alle geschillen tussen Opdrachtgever en TEAMforREAL B.V. worden in eerste instantie uitsluitend voorgelegd aan de Rechtbank Middelburg, tenzij de sector kanton absoluut bevoegd is.