

ALGEMENE VOORWAARDEN BATENBURG VASTGOEDBEHEER B.V.**Artikel 1 - Toepasselijkheid**

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op iedere overeenkomst van opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling, alsmede de daaruit voortvloeiende aanvullende en/of volgende overeenkomst(en) en afspraken tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever.

Artikel 2 - Definities

Algemene Voorwaarden: de onderhavige algemene voorwaarden.

Batenburg Vastgoedbeheer: de (rechts)persoon die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening of bemiddeling van de Opdrachtgever aanvaardt en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81488033.

De Opdrachtgever: de (rechts)persoon die de opdracht aan Batenburg Vastgoedbeheer verstrekt.

Overeenkomst: iedere (schriftelijk vastgelegde) Overeenkomst met Batenburg Vastgoedbeheer in het kader van diens normale bedrijfsuitoefening, betreffende het verrichten van één of meer werkzaamheden ten behoeve van Opdrachtgever, elke wijziging daarvan of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts) handelingen ter voorbereiding en ter uitvoering van die Overeenkomst.

Artikel 3 - Inhoud van de opdracht bij bemiddeling

- 3.1 Onverlet hetgeen is beschreven in de artikelen 5 t/m 10 van deze algemene bepalingen zijn op een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de opdrachtgever de artikelen 3 en 4 van toepassing.
- 3.2 Onder een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door Batenburg Vastgoedbeheer in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW, waarbij tenminste aan de door Opdrachtgever gegeven specificaties wordt voldaan.
- 3.3 Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en Batenburg Vastgoedbeheer niet dat Batenburg Vastgoedbeheer door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals is bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat Batenburg Vastgoedbeheer uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.
- 3.4 Afwijkingen van deze Algemene Voorwaarden zijn slechts van kracht indien en voor zover schriftelijk door Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever overeengekomen. De toepasselijkheid van eventueel door de Opdrachtgever gehanteerde Voorwaarden, hoe genaamd ook, wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen. Afwijkingen van deze Algemene Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk overeengekomen worden en gelden pas na uitdrukkelijke schriftelijke bevestiging door Batenburg Vastgoedbeheer.
- 3.5 In geval van strijdigheid tussen deze Algemene Voorwaarden en de tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever gesloten Overeenkomst, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst.
- 3.6 De eventuele nietigheid of vernietigbaarheid van (een deel van) de Overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden laat de geldigheid van het overige deel van de Overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden onverlet. In plaats van het nietige of vernietigde deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 4 - Totstandkoming en wijziging van de Overeenkomst

- 4.1 Een Overeenkomst komt tot stand door de schriftelijke aanvaarding van een offerte door de Opdrachtgever danwel door de aanvaarding door Batenburg Vastgoedbeheer van een verzoek tot het aangaan van een Overeenkomst, dan wel indien partijen anderszins overeenstemming bereiken over de door Batenburg Vastgoedbeheer te verrichten werkzaamheden alsmede de daartegenover staande, door Opdrachtgever verschuldigde, tegenprestatie.
- 4.2 Bij de totstandkoming van een Overeenkomst komt deze Overeenkomst en de onderhavige Algemene Voorwaarden in de plaats van(een) eventuele eerdere overeenkomst(en) en bijbehorende Voorwaarden, hoe genaamd ook, ten aanzien van het vastgoedmanagement voor het in de overeenkomst genoemde vastgoed.
- 4.3 Een door Batenburg Vastgoedbeheer schriftelijk uitgebrachte offerte is geldig gedurende 1 kalendermaand, tenzij anders aangegeven in de offerte, zodat de aanvaarding dient plaats te vinden binnen 1 kalendermaand.
- 4.4 Overeenkomsten zullen in principe schriftelijk door Batenburg Vastgoedbeheer aan de Opdrachtgever bevestigd worden.
- 4.5 De Overeenkomst wordt steeds aangegaan voor de duur van in de Overeenkomst genoemde bepaalde tijd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen dan wel uit de inhoud, aard of strekking van de Overeenkomst voortvloeit dat de Overeenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan.
- 4.6 Wijziging of aanvulling van de Overeenkomst bindt Batenburg Vastgoedbeheer slechts na schriftelijke bevestiging daarvan door Batenburg Vastgoedbeheer.

Artikel 5 - Opdracht Algemeen en verplichtingen opdrachtgever

- 5.1 De Opdrachtgever zal aan Batenburg Vastgoedbeheer alle informatie en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht en Opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan.
- 5.2 Batenburg Vastgoedbeheer zal de Opdrachtgever op de hoogte houden van de werkzaamheden en zal de Opdrachtgever verantwoording doen van de wijze waarop zij zich van haar taken heeft gekweten. Indien Batenburg Vastgoedbeheer bedragen heeft ontvangen of betaald ten gunste respectievelijk ten laste van de Opdrachtgever doet zij daarvan rekening.
- 5.3 Iedere opdracht wordt geacht te worden gegeven aan en aanvaard door Batenburg Vastgoedbeheer ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling van de Opdrachtgever is dat de opdracht wordt uitgevoerd door een of meerdere bepaalde personen in dienst van Batenburg Vastgoedbeheer. Het is Batenburg Vastgoedbeheer toegestaan om de werkzaamheden in het kader van de opdracht uit te laten voeren door derden (bijvoorbeeld gespecialiseerde bouwkundige inspecteurs), die niet bij haar in dienst zijn, mits de Opdrachtgever daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verleend. De werking van artikel 7:404 Burgerlijk wetboek (BW) en artikel 7:707 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt indien meerdere personen opdracht hebben ontvangen, wordt uitgesloten.
- 5.4 De Opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan Batenburg Vastgoedbeheer kunnen doorkruisen en/of die Batenburg Vastgoedbeheer in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.
- 5.5 Opdrachtgever zal aan Batenburg Vastgoedbeheer alle voor de uitvoering van de Overeenkomst benodigde informatie en middelen tijdig en volledig ter beschikking stellen en Opdrachtgever staat in voor de juistheid van deze informatie. Opdrachtgever staat ervoor in dat de vertrouwelijkheid van transmissies via internet, e-mailen of andere (telefoon)netwerken gewaarborgd is, voor zover dit in redelijkheid van hem verlangd kan worden. Opdrachtgever staat er bovendien voor in dat hij bij het verwerken en bewaren van de gegevens, alle wettelijke voorschriften in acht zal nemen. Opdrachtgever zorgt voor de benodigde beschikbaarheid, bereikbaarheid en continuïteit binnen zijn organisatie, voor zover benodigd voor Batenburg

Vastgoedbeheer in verband met de uitvoering van de beheerwerkzaamheden.

5.6 Opdrachtgever is verplicht om voor zijn rekening en risico voor het vastgoed een adequate opstal- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten bij een te goeder naam bekend staande verzekeringsmaatschappij en de premies stipt te voldoen. De verzekeringspolis wordt geacht onderdeel uit te maken van de relevante informatie die Batenburg Vastgoedbeheer nodig heeft voor de uitvoering van de Overeenkomst, zodat Opdrachtgever verplicht is (een kopie van) deze verzekeringspolis bij aanvang van de Overeenkomst aan Batenburg Vastgoedbeheer ter beschikking te stellen.

Artikel 6 - Verplichtingen Batenburg Vastgoedbeheer

6.1 Batenburg Vastgoedbeheer is verplicht de werkzaamheden voortvloeiende uit de Overeenkomst naar beste inzicht en vermogen overeenkomstig te vereisen van goed vakmanschap uit te voeren.

6.2 Batenburg Vastgoedbeheer is verplicht voor zijn rekening en risico een adequate aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten ter zake van de door haar te verrichten werkzaamheden uit overeenkomst, met een dekking van ten minste € 50.000,- per gebeurtenis.

Artikel 7 - Hoogte vergoeding en betaling

7.1 De in de opdrachtbevestiging genoemde vergoeding(en) voor de werkzaamheden (het loon zoals bedoeld in artikel 7:405 dan wel artikel 7:426 BW) omvat de vergoeding van de door Batenburg Vastgoedbeheer gemaakte en te maken onkosten in verband met de opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald.

7.2 De vergoeding voor de werkzaamheden (het loon) en de vergoeding van de onkosten zullen door Batenburg Vastgoedbeheer gedurende de opdracht worden gefactureerd. De in de opdracht genoemde bedragen zijn exclusief de omzetbelasting. De Opdrachtgever vergoedt de door Batenburg Vastgoedbeheer ter zake de opdracht verschuldigde omzetbelasting. Indien Opdrachtgever betalingen zal ontvangen van derden via het kantoor van Batenburg Vastgoedbeheer geeft Opdrachtgever hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan Batenburg Vastgoedbeheer om de voornoemde vergoedingen te verrekenen met de van derden te ontvangen betalingen.

7.3 De betaling van de facturen dient, indien deze niet verrekenend kunnen worden met betalingen van derden, te geschieden binnen 10 dagen na de factuurdatum, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

7.4 Batenburg Vastgoedbeheer kan, indien zij dit noodzakelijk acht, van de Opdrachtgever een voorschot verlangen alvorens daadwerkelijk met de werkzaamheden aan te vangen. Dit voorschot wordt met de factuur verrekenend.

7.5 Indien een factuur niet binnen de betalingstermijn wordt voldaan, is over het factuurbedrag een contractuele rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente vermeerderd met 1%. Indien ook na de eerste aanmaning een factuur niet wordt voldaan, is de Opdrachtgever aan Batenburg Vastgoedbeheer buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd van 15% van het factuurbedrag met een minimum van € 500,-. Indien de factuur niet binnen de termijn is voldaan, heeft Batenburg Vastgoedbeheer het recht om, nadat de Opdrachtgever daarvan op de hoogte is gesteld, haar werkzaamheden ten behoeve van de Opdrachtgever op te schorten. Batenburg Vastgoedbeheer is alsdan niet aansprakelijk voor de schade, die is ontstaan als gevolg van de opschorting.

7.6 Batenburg zal aan Opdrachtgever, indien dit een verhuurder betreft, de ontvangen gelden van huur en borg, na aftrek van kosten en loon, overmaken binnen een maximale periode van 5 werkdagen.

Artikel 8 - Looptijd

8.1 De overeenkomst van opdracht is aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van de datum, waarop de opdracht aan Batenburg Vastgoedbeheer is verstrekt.

8.2 De overeenkomst eindigt (onder meer) door opzegging of doordat de in het kader van de opdracht te verrichten werkzaamheden zijn voltooid.

8.3 De Opdrachtgever is bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen

door middel van een aangetekende brief, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 kalendermaanden.

8.4 Batenburg Vastgoedbeheer is bevoegd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekende brief op te zeggen, indien onder meer (en derhalve niet uitsluitend):

- a) De opdrachtgever in strijd handelt met enige bepaling van deze overeenkomst dan wel met andere tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, en zulk een verzuim niet binnen 7 dagen na verzenddatum van de ingebrekestelling is opgeheven, onverminderd het recht van Batenburg Vastgoedbeheer op volledige schadevergoeding respectievelijk nakoming;
- b) In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, een onderhands akkoord met schuldeisers of het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling voor natuurlijke personen;
- c) Indien er naar het oordeel van Batenburg Vastgoedbeheer sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever;
- d) Indien de Opdrachtgever commercieel ernstig in opspraak raakt;
- e) Indien de Opdrachtgever zich vestigt buiten Nederland en dit onoverkoombare problemen oplevert voor Batenburg Vastgoedbeheer;
- f) Indien blijkt dat de Opdrachtgever aan Batenburg Vastgoedbeheer onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst die van dien aard zijn dat, indien Batenburg Vastgoedbeheer met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten;
- g) Indien sprake is van andere omstandigheden die zich naar het oordeel van Batenburg Vastgoedbeheer tegen voortzetting van de overeenkomst verzetten.

8.5 Onverlet de verplichting van de Opdrachtgever om de vergoeding voor de werkzaamheden en de onkosten te betalen, kunnen partijen aan beëindiging van de overeenkomst geen recht op schadevergoeding ontnemen, tenzij wordt opgezegd op grond van wanprestatie.

Artikel 9 - Beperking aansprakelijkheid en vrijwaring

9.1 Iedere aansprakelijkheid van Batenburg Vastgoedbeheer jegens Opdrachtgever wordt hierbij uitgesloten, behoudens het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.

9.2 Batenburg Vastgoedbeheer is nimmer aansprakelijk voor mogelijke directe of indirecte schade door haar veroorzaakt als gevolg van het verplicht opvolgen van aanwijzingen door derden.

9.3 Batenburg Vastgoedbeheer is nimmer aansprakelijk voor mogelijke indirecte schade, gevolgschade en/of bedrijfsschade als gevolg van een eventuele tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst, behoudens indien en voor zover deze schade valt onder de dekking van de in artikel 6 lid 2 bedoelde verzekering.

9.4 Indien en voor zover Batenburg Vastgoedbeheer, ondanks het bepaalde in de voorgaande leden, toch aansprakelijk mocht zijn jegens Opdrachtgever dan is de aansprakelijkheid van Batenburg Vastgoedbeheer in ieder geval beperkt tot de schade die valt onder de dekking van de in artikel 7 lid 2 bedoelde verplichte verzekering ter zake de wettelijke aansprakelijkheid jegens derden en die in voorkomend geval door de verzekeringsmaatschappij wordt vergoed.

9.5 De Opdrachtgever is gehouden Batenburg Vastgoedbeheer terzake de in de voorgaande leden genoemde schade volledig te vrijwaren voor aanspraken van derden.

9.6 De uit dit artikel voortvloeiende uitsluiting c.q. beperking van aansprakelijkheid en de daarmee corresponderende verplichting van de Opdrachtgever tot vrijwaring gelden ook ten gunste van de vervanger van Batenburg Vastgoedbeheer en/of door Batenburg Vastgoedbeheer ingeschakelde derden, die al dan niet onder zijn directie bij de uitvoering van de opdracht betrokken is.

9.7 Partijen zullen elkaar over en weer onverwijld op de hoogte stellen in geval van schade en/of in geval van aansprakelijkheidsstelling door een derde, voor zover betrekking hebbend op het bepaalde in de Overeenkomst en/of het daaraan ten grondslag liggende vastgoed.

Artikel 10 - Reclames en verval van rechten van de opdrachtgever

- 10.1 Onder reclames worden verstaan alle klachten van de Opdrachtgever terzake van de uitvoering van de Overeenkomst door Batenburg Vastgoedbeheer.
- 10.2 Reclames terzake van de uitvoering van de opdracht dienen met bekwame spoed, doch uiterlijk binnen 14 dagen na de uitvoering van de werkzaamheden waarover de klachten bestaan schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd bij Batenburg Vastgoedbeheer te worden ingediend, bij gebreke waarvan de Opdrachtgever wordt geacht de uitvoering van de werkzaamheden te hebben goedgekeurd. Bezwaren / reclames ten aanzien van door Batenburg Vastgoedbeheer verzonden facturen schorten de betalingsverplichting van Opdrachtgever niet op.
- 10.3 Elk recht van de Opdrachtgever terzake de opdracht vervalt in ieder geval indien hij niet binnen één half jaar na het einde der uitvoering van de opdracht een vordering in rechte tegen Batenburg Vastgoedbeheer heeft ingesteld.

Artikel 11 - Overmacht

- 11.1 Onder overmacht wordt verstaan iedere omstandigheid waarmede Batenburg Vastgoedbeheer bij het aangaan van de Overeenkomst redelijkerwijze geen rekening behoefde te houden en ten gevolge waarvan de normale uitvoering van de Overeenkomst tijdelijk of blijvend redelijkerwijs niet van Batenburg Vastgoedbeheer kan worden verlangd, daaronder begrepen doch niet beperkt tot werkstaking, de praktische onmogelijkheid de opdracht uit te voeren door teniet gaan of verloren gaan van de zaak waarop of waaraan de opdracht moet worden uitgevoerd, het in gebreke zijn, c.q. blijven van leveranciers van Batenburg Vastgoedbeheer, calamiteiten zoals brand bij Batenburg Vastgoedbeheer dan wel de Opdrachtgever, bovenmatig ziekteverzuim bij Batenburg Vastgoedbeheer, verkeersbelemmeringen en belemmerende weersomstandigheden.
- 11.2 In geval van overmacht aan de zijde van Batenburg Vastgoedbeheer worden de verplichtingen van Batenburg Vastgoedbeheer opgeschort zolang de overmacht voortduurt, zonder dat Batenburg Vastgoedbeheer tot enige schadevergoeding aan Opdrachtgever gehouden zal zijn. Indien de overmacht situatielanger dan een kalendermaand duurt zullen partijen alsdan in overleg treden over de vraag of de Overeenkomst ten gevolge van de overmacht situatiegeheel of gedeeltelijk dient te worden beëindigd.

Artikel 12 - Geheimhouding en integriteit

- 12.1 Partijen verplichten zich over en weer tot geheimhouding ten opzichte van derden van al hetgeen partijen ter zake van de onderneming en/of de bedrijfsvoering van de wederpartij bekend wordt, behoudens voor een ieder toegankelijke situatie alsmede in de hierna genoemde situaties. De geheimhoudingsplicht strekt zich mede uit tot informatie, vervat in rapporten, tekeningen, ontwerpen, documenten en andere gegevensbronnen, die partijen aan elkaar ter beschikking stellen in het kader van de tussen hen gesloten Overeenkomst. Partijen zullen deze informatie uitsluitend in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst verwerken en/of gebruiken en zullen deze informatie niet aan derden verstrekken, behoudens wanneer dit noodzakelijk is ten behoeve van de uit hoofde van de Overeenkomst te verrichten werkzaamheden, dan wel een partij gedwongen wordt tot openbaarmaking krachtens een rechtelijke uitspraak of de openbaarmaking zijn grondslag vindt in een wettelijke verplichting. Partijen zullen aan derden, die door hen worden ingeschakeld bij de uitvoering van de Overeenkomst, eveneens een geheimhoudingsplicht als bedoeld in dit lid opleggen, waarbij onder 'derden' ook worden begrepen aan partijen direct of indirect gelieerde partijen.
- 12.2 Partijen zijn ermee bekend dat in de relatie tussen hen zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit van wezenlijk belang zijn. Ieder der partijen, eventuele medewerkers en/of door een partij ingeschakelde derden en/of vervangers daaronder begrepen, staan er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten worden vermeden. Wanneer één der partijen van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal deze partij de

wederpartij daarvan onverwijld op de hoogte stellen. Partijen zullen alsdan in overleg die maatregelen treffen die onder de gegeven omstandigheden adequaat en opportuun zijn. Partijen staan er over en weer voor in dat door hen ingeschakelde derden en/of vervangers en/of medewerkers het bepaalde in dit artikel eveneens onderschrijven en naleven.

Artikel 13 - Toepasselijk recht/bevoegde rechter

- 13.1 Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien is het Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

Artikel 14 - Diversen

- 14.1 Wijzigingen in of afwijkingen van deze algemene bepalingen, tussen partijen gesloten overeenkomst(en) en/of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.
- 14.2 De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig c.q. onverbindend is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.
- 14.3 Het niet nemen door een partij van enige actie in geval van wanprestatie ter zake van enige bepaling van deze overeenkomst door de andere partij of het toestaan of gedogen van een afwijking van enige bepaling van deze overeenkomst, kan niet worden beschouwd als afstand van recht.
- 14.4 Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, zijn de in deze overeenkomst beschreven rechten en verplichtingen niet overdraagbaar, tenzij met schriftelijke toestemming van alle partijen bij deze overeenkomst.
- 14.5 Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in de overeenkomst of de algemene bepalingen komt geen zelfstandige betekenis toe. Deze opschriften zijn uitsluitend toegevoegd om reden van overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen in deze overeenkomst.
- 14.6 Indien enige bepaling in de tussen Batenburg Vastgoedbeheer en de Opdrachtgever gesloten overeenkomst(en) in strijd is met enige bepaling van deze algemene bepalingen, prevaleert de bepaling van de overeenkomst(en).

Artikel 15 - Toestemming bank

- 15.1 Verhuurder dient, indien nodig, zelf zorg te dragen voor eventuele toestemming van zijn of haar hypotheek verstrekker om toestemming te krijgen voor verhuur van zijn of haar woning/bedrijf of ander onroerend goed. Dit is afhankelijk van een door verhuurder getekende hypotheek akte en of de algemene voorwaarden van de hypotheek verstrekker.