BLAUWE EIK
makelaardij

Lepelaarstraat 27, 3582 SL Utrecht

Vraagprijs € 259.500,- k.k.

Blauwe Eik Makelaardij, Joan Mirostraat 11,
3544 NS Utrecht, 030 – 889 33 30, info@blauweeik.nl, www.blauweeik.nl.

De slimste keuze!

Omschrijving

Bekijk de op maat gemaakte video en/of 360 graden virtuele tour voor een goede indruk van deze moderne benedenwoning.

In de gezellige watervogelbuurt bieden wij u een verzorgde 3-kamer benedenwoning (ca. 52 m2 woonoppervlakte / bouwjaar medio 1931) aan. Deze leuke benedenwoning is praktisch ingedeeld en voorzien van een ruime woonkamer (voor- en achterkamer), een prima slaapkamer, een ruime keuken en een heerlijke besloten tuin. Kenmerkend is het uitstekende onderhoudsniveau, de woning wordt met zorg, liefde en aandacht bewoond en dat zie je. Verder is het huis heerlijk licht door alle grote raampartijen.

De Watervogelenbuurt ligt tegen het zuiden van het centrum van Utrecht met de winkelvoorzieningen van de Twijnstraat en de gezellige uitgaansmogelijkheden van ’t Ledig Erf op loopafstand. De natuurgebieden Amelisweerd en het bos Rhijnauwen liggen op enkele fietsminuten afstand. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden om te parkeren in de straat. Op steenworp afstand bevindt zich treinstation Vaartsche Rijn. Ook ben je in een paar autominuten op de diverse uitvalswegen.

Indeling:
Entree, hal, verzorgde toiletruimte, deur naar de slaapkamer en de voor- en achterkamer. De slaapkamer (ca. 8 m2) is gelegen aan de tuinzijde en biedt openslaande deuren naar de tuin. De sfeervolle voor- en achterkamer (ca. 11 m2 & ca. 18 m2) zijn gescheiden door mooie kamer-en-suite deuren. De voorkamer kan, naast de functie als zit- of eetkamer, ook prima dienst doen als tweede slaapkamer. De aangebouwde keukenruimte (ca. 4 m2) biedt plaats aan een eenvoudige maar verzorgde keuken welke is voorzien van een 4 pits gasfornuis, een vaatwasser, een afzuigkap en toegangsdeur naar de tuin. Achter de keuken vind je de strak uitgevoerde badkamer (vernieuwd in 2013) waar een royale inloopdouche is gesitueerd alsmede de was-/droogopstelling (ca. 5m2).

De gehele woning is voorzien van lichte strakke wanden alsmede een fraaie parketvloer (white wash eiken) welke het geheel een frisse moderne uitstraling geeft.

Tuin:
De achtertuin (ca. 29 m2), gesitueerd op het zuidwesten, is verzorgd en netjes te noemen en biedt verrassend veel zonneschijn. De tuin is voorzien van een diverse bloemborders/groen, terrastegels en een schutting.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte: ca. 52 m2;
- Inhoud: ca. 231 m3;
- Het perceel betreft grond in volle eigendom;
- Bouwjaar: medio 1931;
- Energielabel: D;
- De tuin is gelegen op het zuidwesten;
- Actieve Vereniging van eigenaren, servicekosten € 103,70 per maand;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels een CV-installatie, Nefit Smartline HR uit bouwjaar 2006;
- Op voorhand is bouwkundig rapport opgesteld. U vindt het rapport terug als bijlage van de verkoopdocumentatie;
- Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 259.500,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 231 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 52 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 29 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie

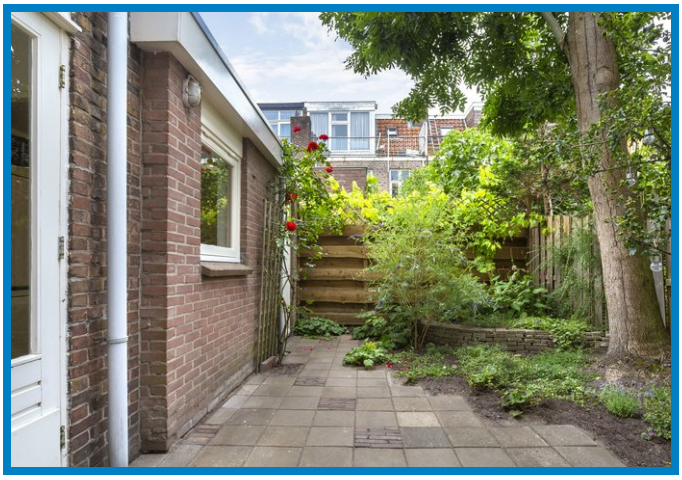
Locatie

Lepelaarstraat 27
3582 SL UTRECHT

De slimste keuze!

BLAUWE EIK
makelaardij

Foto's



BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

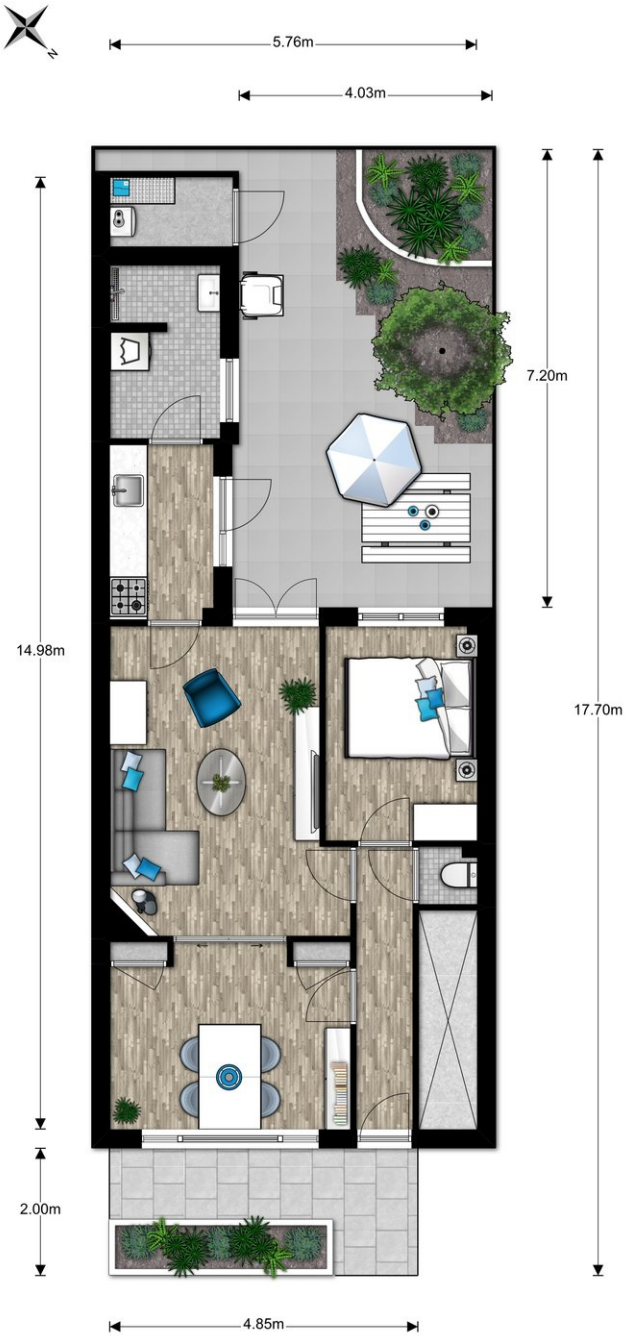
BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

BLAUWE EIK
makelaardij

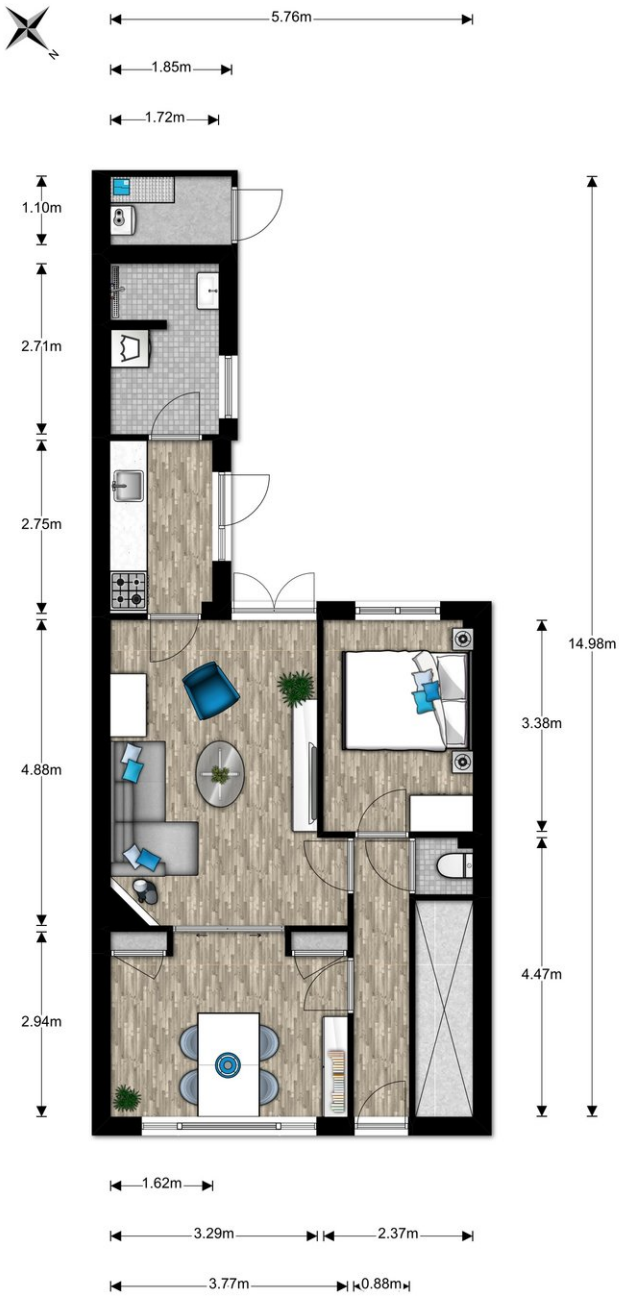
De slimste keuze!

Benedenwoning met tuin



Situatie, Lepelaarstraat 27 te Utrecht
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

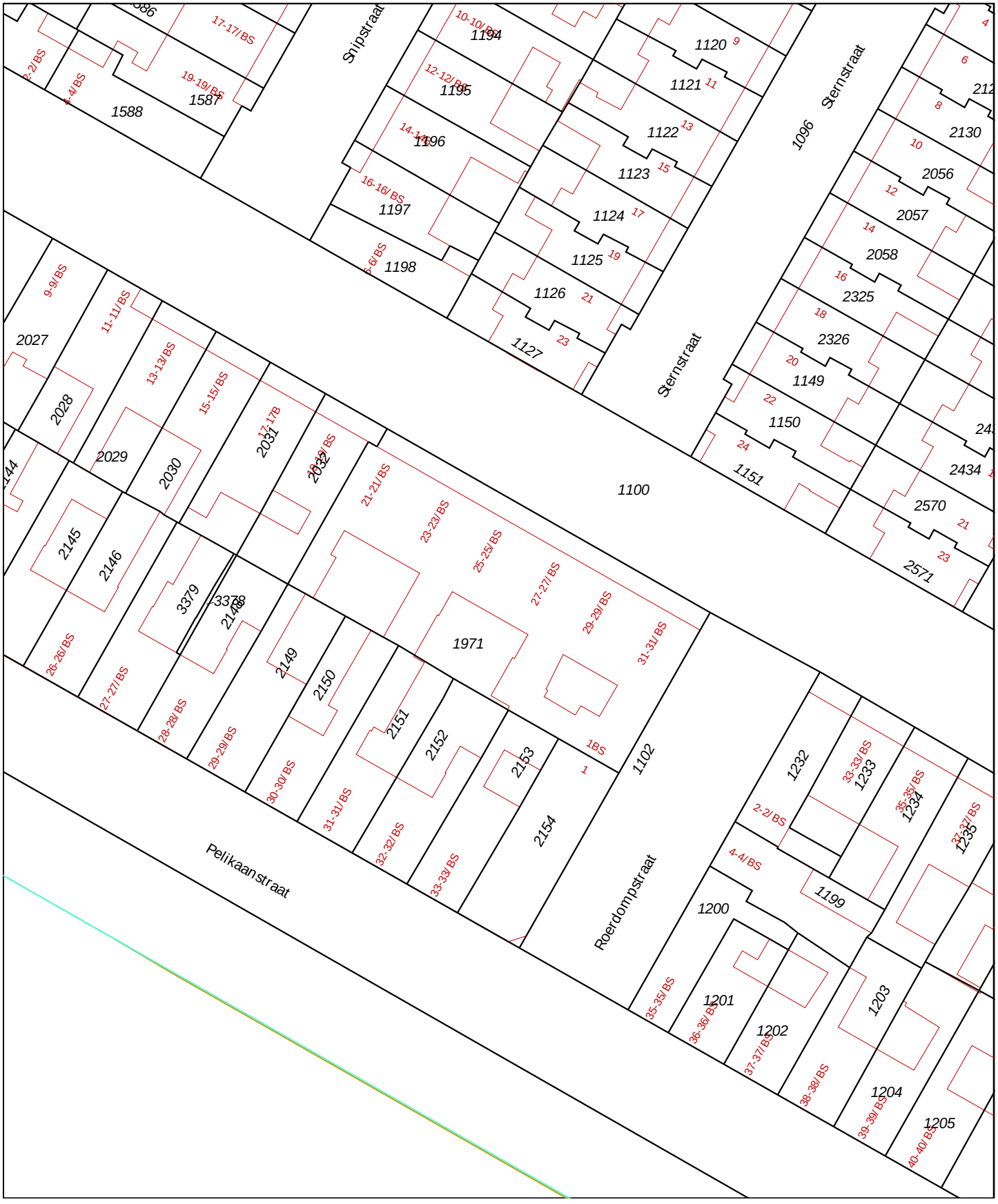
Benedenwoning



Begane grond, Lepelaarstraat 27 te Utrecht
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: lepelaarstraat27



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Geleverd op 13 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Tolsteeg
Sectie	B
Perceel	1971

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Lepelaarstraat 27, 3582 SL Utrecht
Datum:	28-06-2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒	☐
– Koelkast	☐	☐	☒	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**N.v.t.**
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal: .....)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Tuin

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Onderhoudscontract bij CV zuilens. Kan worden overgenomen, of kan ik opzeggen.(75euro per jaar).				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.
(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam
Adres te verkopen perceel Lepelaarstraat 27 te Utrecht

1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat : _____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten : _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Zo ja, welke? : _____

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**

Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**

j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja:
- is er een huurcontract? Ja / Nee

- welk gedeelte is verhuurd? : _____

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? *(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)* : _____

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? : _____

Zo ja, hoeveel? € _____

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? *(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren)* **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

s. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Woning**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**

u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

2. Gevels

a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode? : _____

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?

Platte daken : **platte dak uitbouw - weet ik niet precies**

Overige daken : **1931**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bij de uitbouw (douche gedeelte). Het platte dak is toen hersteld door de VvE (jan 2012). Daarna geen lekkage meer gehad.**

c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. repareerd? **Ja**

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja**

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijvoorbeeld lekkage)? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

a. Wanneer zijn van het appartement de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Voorkant: 2013 Achterkant: 2011**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

b. Functioneren van het appartement alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**

d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? **Nee**

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Kleine scheurtjes in het stucwerk**

d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Ja**

c. Is de kruipruimte droog? **Ja**

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**

7. Installaties

a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? **Ja**

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **2006, Nefit Smartline HR**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **Dec 2018**

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Ja**

Zo ja, hoe vaak? : **2**

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : _____

h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee

i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**

Zo ja, wanneer? : **Er zijn nieuwe groepen aangebracht (2013)**

Zo ja, welke onderdelen? : _____

j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

k. Zijn er andere installaties met gebreken? **Nee**

Zo ja, welke en welke bijzonderheden? : _____

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? **Ja**

Zo ja, welke? : **Verstopping geweest. De rioolbuizen onder het huis zijn daarna vervangen (2016). Daarna geen problemen meer gehad.**

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1931**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee

f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement *(Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)* **Nee**

h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)* **Nee**

j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Plafond in slaapkamer is vervangen. Badkamer verbouwd. Douche/ bijkeuken gedeelte is verbouwd**

Zo ja, in welk jaartal? : **Plafond slaapkamer, 2010 Badkamer, 2013**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Badkamer: Lancee**

k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning? **Nee**

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **D**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 183,31**

Belastingjaar : **2018**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 201000**

Peiljaar? : **1-1-2017**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 190,90**

Belastingjaar? : **2018**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 214,49**

Belastingjaar : **2018**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 120 (gas en elektra)**

Elektra: € _____

Blokverwarming: € _____

f. Zijn er leasecontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)* **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Hoe lang lopen de contracten nog? : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee

Is de canon afgekocht? Ja / Nee

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog? : _____

Zo ja, waarvoor? : _____

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 150,72**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Ja**

Zo ja, welke? : **Onderhoudscontract CV installatie (CV Zuilens), 75 euro per jaar. Kan ik opzeggen.**

Nadere informatie *(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)*

Er is in de VvE vergadering van mrt 2019 besloten om enkelglas te vervangen door dubbelglas en om het schilderwerk uit te voeren.

Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats _____

Datum _____

Handtekening

Handtekening

Blauwe Eik Makelaardij
Joan Mirostraat 11, 3544 NS UTRECHT
Telefoon: 030-8893330
E-mail: info@blauweeik.nl

VvE-checklist voor de verkoop van een appartement

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

1. Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen perceel : Lepelaarstraat 27 te Utrecht

2. De VvE

a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? **Ja**

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE)? : **VvE Lepelaarstraat 21 t/m 31 bis A te Utrecht**

c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **30275759**

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **13**

e. Is er een eigenaar met 50 % of meer dan 50 % van het aantal stemmen? **Nee**

3. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een bestuurder? **Ja**

Zo ja, Naam bestuurder: : **dhr Alkawi**

Adres : **Lepelaarstraat 21**

Telefoonnummer : _____

b. Is de bestuurder lid van de VvE? **Ja**

4. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**

b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? **Ja**

Zo ja, Naam voorzitter: : **VvE Partner**

Adres : **Adres: Bedrijvencentrum New Element Winthontlaan 200 3526 KV Utrecht Webadres: www.vvepartner.nl**

Telefoonnummer : **030 - 711 57 83**

c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? **Ja**

d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

5. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

6. De jaarrekening

a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? **Ja**

b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca.+ of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? **Ja**

c. Waarom stemt die niet overeen? : 0 Uitgaven zijn hoger dan inkomsten
0 Inkomsten zijn hoger dan uitgaven

c. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? **Ja**

d. Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum? **€ 51.413,52**

e. Het vermogen is als volgt samengesteld : **Zie ook bijlages, stukken VvE Debiteuren 632,57 Overlopende posten 0,00 Tussenrekeningen -1.640,8 Liquide middelen 52.421,81**

f. Is er een reservering/ zijn er reserveringen? **Ja**

Reservering 1 : **Onderhoudsreserve**

Voor een bedrag van **€ 49.791,53**

Reservering 2 : **Algemene reserve**

Voor een bedrag van **€ 782,58**

Reservering 3 : _____

Voor een bedrag van € _____

g. Is er sprake van een reservefonds? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel geld zit er in het reservefonds? € _____

Toelichting:

6a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

6d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

6e: Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort niet tot het eigen vermogen, want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en het tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.

7. De begroting

a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? **Ja**

b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? **Ja**

c. Is er een post 'klein onderhoud'? **Ja**

d. Wordt er gereserveerd? **Ja**

e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? **Ja**

Toelichting:

7a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

7c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ongepland) correctief onderhoud.

7e. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

8. De onderhoudsplanning

a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? **Nee**

Dit rapport is opgemaakt door : **Van deze woning is er onlangs een bouwkundige keuring gedaan**

en is gedateerd op : _____

b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? **Ja**

Dit plan is opgemaakt door : **VvE Partner**

en is gedateerd op : **sept 2018**

c. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? **Ja**

d. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? **Nee**

e. Wat houdt die aanschrijving in : _____

Toelichting:
Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet ten minste aan de volgende criteria:
- *het ligt schriftelijk vast;*
- *het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;*
- *de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven;*
- *de planning omvat een periode van minimaal tien jaar.*

9. Enige specifieke gegevens

a. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

Woning	: **4/59**	
Berging	: **ja**	
Parkeerplaats	: _____	
De gehele gemeenschap omvat	: _____	
Aantal stemmen voor dit appartement	: **4/59**	
Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal		**€ 103,70**
- exploitatiekosten (servicekosten)		€ _____
- reservering voor onderhoud		€ _____
- stookkosten (voorschot)		€ _____

d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen **Nee**

Zo ja, welke : _____

Bedrag € _____

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats _____

Datum _____

Handtekening:

Handtekening partner:

Blauwe Eik Makelaardij
Joan Mirostraat 11, 3544 NS UTRECHT
Telefoon: 030-8893330
E-mail: info@blauweeik.nl

Rapportnummer: **KE19.1061**

Bouwkundige keuringen en advies

Bouwkundig inspectierapport

Lepelaarstraat 27
3582 SL Utrecht

Fundamenteel onafhankelijk

Algemene informatie

Gekeurd object

Adres	:	Lepelaarstraat 27
Postcode	:	3582 SL
Woonplaats	:	Utrecht
Woningtype	:	Benedenwoning
Bouwjaar	:	1931
Status	:	Bewoond

Opdrachtgever

Naam	:	Mevrouw L. de Koning
Adres	:	Lepelaarstraat 27
Postcode	:	3582 SL
Woonplaats	:	Utrecht
Telefoonnummer	:	06- 22 46 11 93
E-Mail	:	lisetty@hotmail.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie	:	Bouwkundige keuring
Rapportnummer	:	KE19.1061
Datum inspectie	:	Ma 22 Jul 2019 om 09:00
Verkopend makelaar	:	nvt
Aankopend makelaar	:	nvt
Aanwezig bij de inspectie	:	Opdrachtgeefster
Weersgesteldheid tijdens opname	:	Droog
Inspecteur	:	Rogier van Santen

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend

Rogier van Santen

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Q-Keur garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Q-Keur verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verstrekte informatie

Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner

Zijn er, waar ook, in de woning vochtproblemen aanwezig?	Ja
- *Er is in het verleden een daklekkage geweest, de lekkage is door de VvE verholpen.*	
Zijn er verstoppingen bij de riolering/afvoer(en) geweest of bekend?	Nee
Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn?	Ja
- *Zie voor algemene zaken en opmerkingen vanuit de verkopende partij ook de verkoopbrochure, de door de verkoper ingevulde vragenlijst en de aanbieding op funda/internet.*	
- *Betreft een verkoopkeuring.*	
Is er een septictank of zinkput aanwezig?	Nee
Is er een olietank aanwezig?	Nee
Wat is het bouwjaar van de verwarmingsketel?	2006
Is de verwarmingsketel (jaarlijks) onderhouden?	Ja

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?	Recent = VvE
Is de (hoofd)riolering (inpandig) in pvc uitvoering?	Ja
Zijn er (recent) installaties vernieuwd?	Ja
- *Meterkast is vernieuwd/uitgebreid*	
Zijn er inpandig nog andere (noemenswaardige) onderdelen die recent vernieuwd zijn?	Ja
- *Badlkamer is in 2013 gerenoveerd.*	

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er een vereniging van eigenaren?	Ja, betreft 13 woningen
Is de VvE actief?	Ja
Is er onderhoud gepland de komende 5 jaar?	Ja
Is er een meerjaren onderhoudsplan?	Ja

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig	Redelijk/goed
Bouwkundige staat inwendig	Redelijk/goed

- *Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of eventuele modernisering opgenomen.*

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Direct	Op termijn
Platte daken	- De bitumineuze dakbedekking ter plaatse van het hoge aanbouwdak vernieuwen. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.		€ 1.000,-
Gevels/metselwerk	- Rekenen op enige herstel voegwerk. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.	€ 200,-	
Luifel	- De dakbedekking vernieuwen. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.	€ 400,-	
Verwarming	- De combi-ketel op korte termijn vernieuwen. Tevens het leidinwerk ter plaatse goed isoleren. (bevriezingsgevaar).		€ 2.200,-
Onvoorzien	- Onvoorzien	€ 60,-	€ 320,-
Totaal (incl. BTW)		**€ 660,-**	**€ 3.520,-**

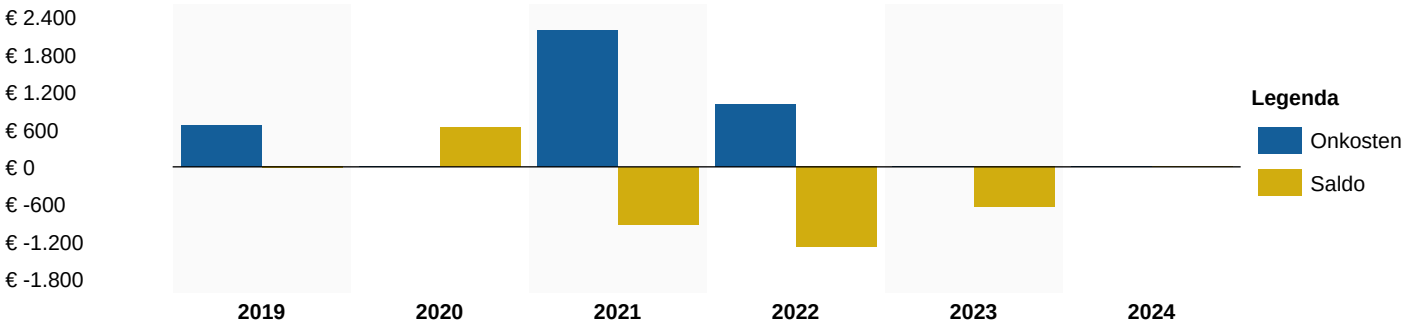
Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan

HOOFDELEMENT	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Platte daken				€ 1.000		
Gevels/metselwerk	€ 200					
Luifel	€ 400					
Verwarming			€ 2.200			
Onvoorzien	€ 60					
TOTAAL	**€ 660**	**€ 0**	**€ 2.200**	**€ 1.000**	**€ 0**	**€ 0**

Kapitalisatie

JAAR	ONKOSTEN	RESERVERING	SALDO
2019	€ 660	€ 643	€ -17
2020	€ 0	€ 643	€ 627
2021	€ 2.200	€ 643	€ -930
2022	€ 1.000	€ 643	€ -1.287
2023	€ 0	€ 643	€ -643
2024	€ 0	€ 643	€ 0

Grafiek kapitalisatie



Toelichting

Onkosten: De totale uitgave voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De gemiddelde reservering over alle jaren in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

Alle in de rapportage vermelde kosten zijn ramingen van noodzakelijk herstel en/of vervangingskosten, e.e.a. ter beoordeling van de inspecteur.
Door de samensteller van dit rapport kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijsinschrijvings-cijfer van de door opdrachtgever in te schakelen bouwondernemer, installateur e.a.
Hoeveelheden worden niet gemeten en ook kan bij uitvoering van herstel blijken dat er ingrijpender werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.
Van invloed is ook het moment (en dus verdere achteruitgang van een onderdeel) van herstel/vervanging; dit ligt geheel buiten de invloedsfeer van de samensteller van dit rapport.
Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisering opgenomen.
Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een schatting.

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar).

De kostenindicaties worden:
- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
- Vermeld inclusief BTW;
- Indien mogelijk en economisch verantwoordt, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd.

Kosten op termijn zijn van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Algemeen:

Een bouwtechnische keuring vindt plaats op basis van een visuele inspectie en heeft tot doel inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel aanwezige gebreken en/of tekortkomingen.
Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.
Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).
Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

De algemene beoordeling van een object dient gezien te worden in relatie tot het bouwjaar en de daarmee samenhangende bouwstijlen en toegepaste materialen.
Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

De keuring ontslaat de kopende en verkopende partij niet van zijn onderzoeksplicht of meldingsplicht.

De geldigheidsduur van deze rapportage is 3 maanden na de datum van keuring. Na deze periode en/of ingrijpende verbouwing/ werkzaamheden vervalt het rapport. Indien in voornoemde termijn geen transactie heeft plaatsgevonden dient op verzoek en tegen betaling een check-up uitgevoerd te worden.

Op de sites van de terzake gemeente en in het bijzonder op de website van de overheid www.vrom.nl kan informatie worden gezocht aangaande, woningwet, bouwvergunningen, gevaarlijke stoffen (asbest), bodemverontreiniging enz.

Waarderingen

Goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
Matig	Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk.
Slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk.
Specialistisch onderzoek	Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Kosten worden nimmer begroot.
Functioneel	Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten. (eigen inzicht)

Milieuaspecten

Onderzoek naar Bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. worden buiten beschouwing gelaten.
Indien er bij de inspecteur de indruk bestaat dat deze zaken aanwezig zijn, zal dit in dit rapport vermeldt worden en ook onderstaand samengevat. Nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid definitief vaststellen.
Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Asbest:

- *Hieronder zijn alleen de door ons herkende (mogelijke) asbesthoudende materialen genoemd. Wij pretenderen niet hiermee volledig te zijn, ook kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, Q-keur is geen gespecialiseerd asbestinventarisatie bedrijf.*
- *Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.*
- *Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.*
- *Het verdient aanbeveling bij woningen van voor 1994 door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.*
- *Ten behoeve van de inspectie worden geen vloerafwerkingen verwijderd.*
- *Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.*

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank? Nee

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank.*

Bodemverontreiniging:

Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging? Nee

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.*

Toelichting Bouwkundige Keuring

Extern

Hellend dak

• Welk type pan is toegepast?	Keramisch OVH
• Wat is de conditie van de pannen?	Redelijk/goed
• Liggen de pannen voldoende dekkend?	Voor zover zichtbaar wel
• Liggen de vorsten voldoende vast?	Voor zover zichtbaar wel
• Zijn de vorsten goed aangesmeerd?	N.v.t., nokvorsten zijn op een ventilerende ondernok aangebracht
• Ligt er een (dampdoorlatende) folie onder de dakpannen?	Niet inspecteerbaar
• Verkeren de goten/gootbekledingen en kilgoten in voldoende staat?	Niet inspecteerbaar
• Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- Het onderhoud van het dak en de dakgebonden onderdelen is voor de vereniging van eigenaren.
- De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar, afgaande op de ligging van de pannen verkeren de panlatten in een voldoende staat.

Platte daken

Dakbedekking

• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoofddak?	Niet te inspecteren
• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak?	Redelijk

Overige

• Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- Platte daken/dakbedekkingen dienen periodiek/jaarlijks schoongemaakt te worden. Tevens dienen de aansluitingen en randen te worden gecontroleerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.
- Het onderhoud van de daken en de dakgebonden onderdelen is voor de VvE.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- De bitumineuze dakbedekking ter plaatse van het hoge aanbouwdak vernieuwen. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.		€ 1.000,-

Schoorsteen

- Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en? Niet te inspecteren

Opmerkingen:

- De schoorste(n)en waren niet inspecteerbaar, het onderhoud is voor de vereniging van eigenaren.

Dakkapel(len) voor dakvlak

Dakkapel(len) voor

- Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? Buiten beschouwing gelaten

Opmerkingen:

- De dakkapel(len) zijn buiten beschouwing gelaten, deze behoren bij de bovenwoning.

Gevels/metselwerk

• Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?	Ja
• Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen?	Beperkt
• Is het voegwerk algemeen voldoende?	Ja
• Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- Aan het metselwerk zijn herstelwerkzaamheden/wijzigingen uitgevoerd.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Rekenen op enige herstel voegwerk. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.	€ 200,-	

Kozijnen / gevelbekledingen

• Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen?	Redelijk
• Zijn er kozijnen/draaiende delen aangetast?	Voor zover zichtbaar niet
• Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd?	Ja
• Zijn er ramen/deuren die klemmen?	Beperkt
• Verkeert het hang en sluitwerk algemeen in voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- Algemeen oudere kozijnen, veelal niet strak wel functioneel. (Deels) vervanging dient in overweging genomen te worden. Plannen hietoe zijn in de MJOP opge nomen. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.
- Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen.

Schilderwerk

Opmerkingen:
- Het schilderwerk valt onder de vereniging van eigenaren, geen kosten opgenomen.
- Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 tot 8 jaar te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de cyclus beduidend korter.

Luifel

• Hoe is algemeen de conditie van de luifel?	Redelijk
• Verkeert de dakbedekking in voldoende staat?	Nee
• Zijn er lekkagesporen geconstateerd?	Nee
• Verkeert de constructie in een goede staat?	Niet/beperkt te inspecteren

Opmerkingen:
- De zinken dakbedekking is oud, vervanging op termijn, De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- De dakbedekking vernieuwen. De kosten zijn voor de vereniging van eigenaren.	€ 400,-	

Buitenriolering

Opmerkingen:
- De buitenriolering is niet inspecteerbaar, deze is buiten beschouwing gelaten.

Intern

Dakconstructies

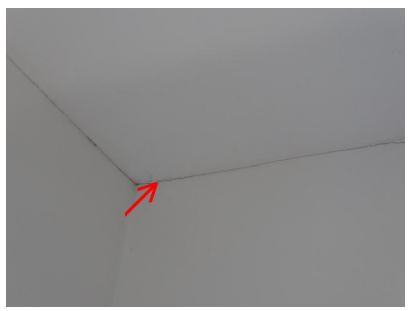
Hellende houten daken:	
• Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ?	Niet inspecteerbaar = bovenwoning
Platte houten daken:	
• Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Niet te inspecteren
• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Voor zover zichtbaar niet
• Verkeren de constructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	De indruk is goed
• Verkeert het dakbeschot in voldoende staat?	Niet te inspecteren
• Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel?	Ja
• Indien dakconstuctie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende
• Zijn de daken geisoleerd?	Niet te inspecteren
• Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee
• Zijn er lekkageplekken aangetroffen ?	Nee
Steenachtige daken:	
• Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Geen steenachtige daken aanwezig

Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds

Wanden	
• Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	Niet of beperkt
• Zijn er noemenswaardige vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd?	Nee
Plafonds	
• Verkeren de plafonds algemeen in een voldoende staat?	Ja
• Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Wisselend
• Zijn er (krimp)scheuren of naden in de plafonds geconstateerd?	Beperkt
• Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Nee

Opmerkingen:

- In enkele stucplafonds (stuc op riet) zit scheurvorming, deze wordt veelal veroorzaakt door werking/beweging van de verdiepingsvloeren/dakbalken of door onthechting plafonds als gevolg van roestend binddraad. Constructief niet van invloed.



Vloeren

Houten verdiepingsvloeren

• Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Niet te inspecteren (=bovenwoning)
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren
• Indien vloerconstuctie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Goed

Houten begane grondvloer

• Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar?	Deels
• Is er noemenswaardige vervoming in de begane grondvloer aanwezig?	Nee
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde geisoleerd?	Deels
• Is er noemenswaardige aantasting aangetroffen?	Voor zover zichtbaar niet
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Ja

Steenachtige vloeren

• Zijn er systeemvloeren aanwezig?	Niet te inspecteren
• Zijn er betonvloeren aanwezig die op het adres gemaakt zijn?	Vermoedelijk aanbouwvloer
• Zijn de vloeren aan de onderzijde geïsoleerd?	Niet te inspecteren
• Zijn de vloeren op vaste bodem gestort (geen kruipruimte)?	Niet te inspecteren
• Is er noemenswaardige schade aangetroffen?	Nee
• Is de badkamervloer steenachtig (dekvloer)?	Ja
• Verkeren de steenachtige vloeren voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- De begane grondvloer is aan de onderzijde deels voorzien van folie. Isolatiewaarde hiervan is te verwaarlozen.

Fundering

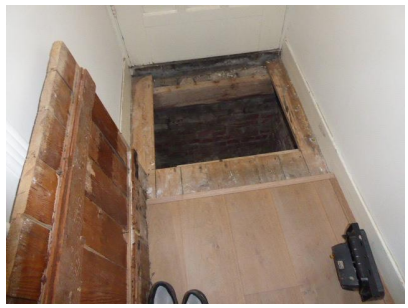
• Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Nee
• Is de woning op staal gefundeerd (direct op vaste grondslag)?	Ja
• Heeft de woning een paal fundering?	Nee

Opmerkingen:

- Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen zijn.

Kruipruimte

- Is de kruipruimte onder de entree toegankelijk? Ja
- Is de kruipruimte onder het toilet toegankelijk? Ja
- Is de kruipruimte onder de woonkamer toegankelijk? Ja
- Is de kruipruimte onder de keuken toegankelijk? Ja
- Is de kruipruimte onder de aanbouw toegankelijk? Nee
- Is de kruipruimte onder de slaapkamer toegankelijk? Ja
- Is de kruipruimte onder de badkamer toegankelijk? Nee
- Was de kruipruimte bij opname droog? Ja
- Is de kruipruimte “schoon”? Deels



Opmerkingen:

- In de kruipruimte is bouwafval/puin aanwezig, het verdient aanbeveling afval/puin zoveel mogelijk te verwijderen. Geen kosten opgenomen.

Afwerkingen en binnenschilderwerk

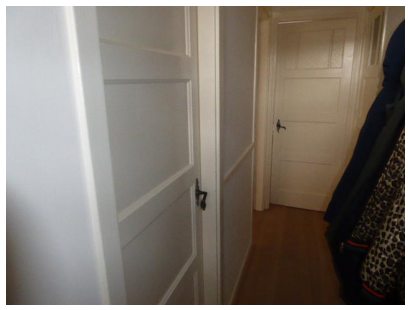
- Hoe is inpandig het algemene afwerkingsnivo? Redelijk/goed

Opmerkingen:

- Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen worden buiten beschouwing gelaten.
- Altijd rekenen op enig herstel (gaatjes stoppen, hol klinkend stucwerk etc.).
- Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten, over het algemeen zal een woning inpandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor aftimmerwerk (plinten, kleine reparaties etc.).
- U dient altijd rekening te houden met (divers) klein herstel en het eventueel op smaak brengen van de woning. Geen kosten opgenomen.

Binnendeuren en kozijnen

- Zijn er klemmende deuren aanwezig? Nee
- Zijn de binnendeuren algemeen voldoende? Ja
- Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende? Ja



Opmerkingen:

- Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen.

Ongedierte/Zwam

• Is er houtworm geconstateerd?	Nee
• Is er boktor geconstateerd?	Nee
• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Nee

Opmerkingen:

- De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten.

Sanitair/keuken

Badkamer

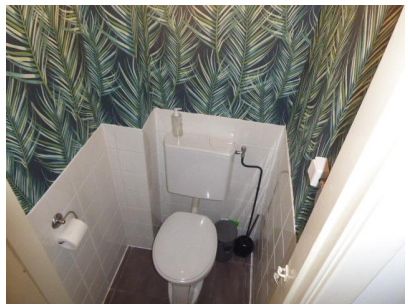
• Wat is de algemene staat van de badkamer?	Redelijk/goed
• Is het voeg- en tegelwerk voldoende?	Ja
• Verkeert het kitwerk in voldoende staat?	Ja
• Zijn er lekkages van het sanitair in de badkamer(s)	Nee
• Zijn er vochtplekken zichtbaar achter/onder de douche/baduitloop?	Nee

Keuken

• Wat is de algemene staat van de keuken?	Redelijk/goed
• Zijn er lekkages in de keuken geconstateerd?	Nee
• Is het voeg- kit- en tegelwerk voldoende?	Ja

Toilet

• Wat is de algemene staat van de toiletruimte?	Redelijk/goed
• Is de toiletpot goed bevestigd?	Ja
• Werkt het mechanisme van het toilet goed?	Ja
• Is het voeg- en tegelwerk voldoende?	Ja



Opmerkingen:

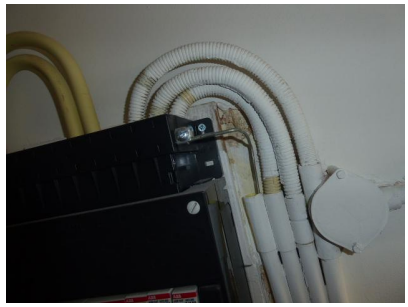
- Eventuele keukenapparatuur is buiten beschouwing gelaten.

Technische installaties

Installaties worden slechts visueel beoordeeld, in ieder geval voor zover dit mogelijk is.
De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de huidig geldende eisen en voorschriften.
Een erkend/waarborginstallateur en/of de nutsbedrijven kunnen u middels een inspectie een gedetailleerd inzicht geven in de algehele staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

Elektrische installatie

• Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Redelijk/goed
• Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	Meergroepsinstallatie
• Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja
• Is er een aarding aanwezig?	Ja
• Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steeksproefgewijze controle)?	Ja
• Zijn de stopcontacten en schakelaars algemeen voldoende?	Ja



Opmerkingen:
- De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.
- Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten.
- Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars e.d. en eventueel naar wens op uitbreiding/aanpassing.

Gasinstallatie

• Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd?	Deels
• Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd?	Deels
• Was er bij opname een gaslucht ruikbaar?	Nee
• Verkeren de gasleidingen voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:
- De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar.
- Gasleidingen worden visueel geinspecteerd. Gasleidingen worden door ons niet afgeperst.

Verwarming

• Hoe wordt de woning verwarmd?	Centrale verwarming
• Wat is het merk van de cv-ketel?	Nefit
• Heeft de ketel ook een warmwatervoorziening (combi-ketel)?	Ja
• Wat is het bouwjaar van de cv-/combiketel?	2006
• Verkeren de radiatoren en het leidingwerk algemeen in een voldoende staat?	Ja
• Zijn er lekkages geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet

Opmerkingen:

- De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15 jaar. Een ketel van die leeftijd behoeft niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- De combi-ketel op korte termijn vernieuwen. Tevens het leidinwerk ter plaatse goed isoleren. (bevriezingsgevaar).		€ 2.200,-

Waterinstallatie

• Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd?	Ja
• Zijn er lekkages in het leidingwerk aangetroffen?	Nee
• Hoe is de warmwater voorziening?	Combi-ketel

Opmerkingen:

- Kranen zijn buiten beschouwing gelaten.

Ventilatie/vocht

- Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja
- Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? Ja
- Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja

Opmerkingen:

- De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit.
- De elektrische ventilator in de badkamer hangt te dicht bij de douche (gevaarlijk!). Bij voorkeur de electrische ventilator verplaatsen. Geen kosten opgenomen.
- Voor een optimale ventilatie dient een (permanente) luchtstroom aanwezig te zijn tussen bijv. de voor- en achterzijde van een vertrek. Dit is o.a niet het geval in de woonkamer. Het verdient aanbeveling alsnog ventilatievoorzieningen aan te brengen door bijv. het plaatsen van roosters in het glas, kozijn en/of muur. Geen kosten opgenomen.

Schouwen / Haard

- Zijn er in de woning schouwen aanwezig? Ja
- Is het kanaal inspecteerbaar? Beperkt

Opmerkingen:

- Indien wenselijk is het vaak mogelijk om (hout)kachel op het kanaal aan te sluiten. Veelal zal er een flexibele pijp in het schoorsteenkanaal aangebracht moeten worden. Het verdient aanbeveling bij een haardenspecialist advies te vragen.

Riolering

- Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? Ja
- Zijn er loden afvoeren aangetroffen? Nee
- Zijn er lekkages aangetroffen? Voor zover zichtbaar niet
- Zijn er verstoppingen geconstateerd? Nee
- Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? Nee

Overige	
Opmerkingen: - De benoemde installaties zijn alleen, voor zover mogelijk, visueel geinspecteerd en dus niet afgeperst! Installaties voor klimaatbeheersing, zonnepanelen/collectoren, alarm en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten.	

Bijgebouw(en)

Aangebouwde berging		
• Hoe is algemeen de conditie van de berging?	Redelijk/goed	
• Verkeert de dakconstructie in voldoende staat?	Ja	
• Verkeert de dakbedekking in voldoende staat?	Ja	
• Verkeren de boeiboorden in voldoende staat?	Ja	
• Verkeren de houten gevelwanden/-delen in voldoende staat?	Ja	
• Verkeren de kozijnen in voldoende staat?	Ja	
• Verkeert de vloer in voldoende staat?	Ja	
• Is de elektra voldoende/functioneel?	Ja	

Overige	
Opmerkingen: - Erfafscheidingen, tuinmuren, poortdeuren etc. zijn buiten beschouwing gelaten.	

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities
1.1. In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven.
Qkeur : de gebruiker van algemene voorwaarden
Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker
Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing
2.1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
2.2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Qkeur, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken
2.3 De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Aanvaarding / totstandkoming van de overeenkomst
3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 3 maanden.
3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Qkeur hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Qkeur schriftelijk heeft bevestigd.
3.3 Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.
3.4 Een aanbieding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Qkeur geheel of gedeeltelijk een aanbieding heeft uitgevoerd.

4. Inhoud overeenkomst
4.1 Het betreft het opstellen van bouwkundige rapportages en / of adviezen met als doel de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een registergoed / pand.
4.2. De door Qkeur te verrichten werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op basis van visuele waarneming.
4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld. Afwerkingen e.d. worden door Qkeur niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt.
Technische installaties worden niet gedemonteerd.
De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden gemeld.
4.4 Qkeur kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor gebreken of schades die zich openbaren na afronding van de werkzaamheden en die niet op grond van visuele waarneming geconstateerd hadden kunnen worden.
4.5. Metingen worden niet verricht.
4.6. Tijdens de inspectie wordt er niet specifiek gezocht naar milieubelastende materialen zoals asbest, olietanks en dergelijke. Aanwezigheid van milieubelastende materialen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten. Qkeur aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het geval er onverhoopt toch sprake zou zijn geweest van visueel zichtbare milieubelastende materialen.

5. Uitvoering van de overeenkomst
5.1 Qkeur zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.
5.2 De opdrachtgever is gehouden om alle gegevens, waarvan Qkeur aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Qkeur te verstrekken.
5.3. Qkeur heeft het recht bij de uitvoering van de overeenkomst gebruik te maken van derden en / of deze advies te vragen nadat de noodzaak c.q. wenselijkheid daarvan in de rapportage is bepaald.
5.4 Qkeur is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Qkeur is uit gegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Qkeur kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage
6.1 De rapportage van Qkeur heeft tot doel een algemeen inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het gekeurde registergoed /pand en van eventueel bestaande gebreken onder de tijdens de keuring geldende omstandigheden of aanwezige beperkingen. Het betreft hier derhalve een momentopname.
6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal drie maanden; na deze periode kan daaraan geen enkele recht meer worden ontleend. Na het verlopen van de geldigheidsduur dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer voor Qkeur zijn.
6.3 Eventuele, in de rapportage opgenomen, herstel – en verbeteradviezen zijn geen werkomschrijving op grond waarvan het werk kan worden uitgevoerd.
6.4 Eventuele in de rapportage genoemde herstel- en verbeterbedragen zijn steeds slechts indicatief (raming van de te verwachten kosten).

7. Wijziging van de overeenkomst
7.1 Wijzigingen van overeenkomsten, inhoudende een beperking of aanvulling van reeds overeengekomen te verrichten werkzaamheden, komen tot stand zodra Qkeur deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen
8.1. Het overeengekomen honorarium van Qkeur is inclusief BTW.
8.2. Betaling van bouwkundige keuringen geschiedt via overschrijving, bij voorkeur via IDeal. Wanneer de bouwkundige rapportage gereed is ontvangt u van ons een email met het verzoek voor betaling. Na betaling kunt u de rapportage direct downloaden. Betaling van advieswerkzaamheden anders dan bouwkundige keuringen dient, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen, door de opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Q-keur te zijn voldaan.
8.3 Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt deze geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
8.4 Is de opdrachtgever in dergelijke gevallen een consument dan is hij de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW plus 2% verschuldigd. Indien de opdrachtgever in dergelijke gevallen een bedrijf is dan is hij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW plus 2% verschuldigd.

9. Incassokosten
9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarief zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 40,- excl. BTW.
9.2 Indien Qkeur hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
9.3. De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging / ontbinding
10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Qkeur te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Qkeur aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst. Bij annulering van de overeenkomst minder dan 24 uur voor de beoogde inspectiedatum en tijdstip zal Qkeur het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.
10.2 Qkeur is bevoegd de opdracht te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de opdracht in redelijkheid niet mag worden verwacht.

11. Aansprakelijkheid
11.1 Indien Qkeur aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid
beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
11.2 Qkeur is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen, indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door verzekering gedane uitkering.
11.3 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijfs)stagnatie.
11.4 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.
11.5 Qkeur heeft het recht om gevolgen van een tekortkoming van een geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te herstellen en/ of te vervangen waardoor de bevoegdheid van opdrachtgever om schadevergoeding te eisen komt te vervallen.

12. Overmacht
12.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.

13. Toepasselijk recht en geschillen
13.1 Op elke overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.
13.2 Alle geschillen welke tussen Qkeur en de opdrachtgever in het kader van (de uitvoering van) de overeenkomst(en) mochten ontstaan of die daarvan het gevolg zijn, worden bij uitsluiting berecht door de rechter in de vestigingsplaats van Qkeur

Blauwe Eik Makelaardij

Een huis (ver)kopen doe je niet elke dag. Je wilt dan kunnen vertrouwen op iemand voor wie dat wel dagelijkse kost is. Iemand die jouw belang voorop stelt en zijn netwerk en expertise actief voor je inzet. Blauwe Eik is dé partner voor de (ver)koop van jouw huis. Zo geven wij altijd eerlijke adviezen. Over wat jij zelf kunt doen om je huis makkelijker te verkopen bijvoorbeeld. En over wat wij voor jou kunnen betekenen. We zijn open over de kosten en stellen je nooit voor verrassingen. Bij Blauwe Eik weet je gewoon waar je aan toe bent.

Jan-Marten Bosman	***Blauwe Eik Makelaardij***	***Dennis Vermeulen***
Eigenaar, RMT & RT Makelaar-Taxateur o.g. & lid NVM	**030-8893330** **www.blauweeik.nl** **info@blauweeik.nl**	Eigenaar, RMT & RT Makelaar-Taxateur o.g. & lid NVM
Overige gegevens: Facebook: Blauwe Eik Makelaardij Linked-In: Jan-Marten Bosman Twitter: @BlauweEik	Vestigingsgegevens: Joan Miróstraat 11 3544 NS te Utrecht	Overige gegevens: Facebook: Blauwe Eik Makelaardij Linked-In: Dennis Vermeulen Twitter: @BlauweEik

Openingstijden:
Maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 18:30 uur
Zaterdag van 10:00 tot 13:00 uur
Ook buiten de genoemde tijden maken wij graag, in goed overleg, een afspraak met jou!

De Slimste Keuze!

NVM

"De meest gestelde vragen" – NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
Bron: www.nvm.nl

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende

makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wat zijn de tarieven die een NVM-makelaar berekent?
De NVM kent geen (advies)tarieven of richtlijnen voor het berekenen van courtage, taxatiekosten, kosten voor beheer, enzovoort. De makelaar bepaalt zelf zijn tarieven. Tarieven kunnen derhalve per makelaarskantoor verschillen. Dit betekent voor u dat alvorens u opdracht gaat geven aan een makelaarskantoor, u voor uzelf op een rijtje moet zetten welke diensten u van de makelaar verwacht en vervolgens met de makelaar onderhandelt welk tarief daar aan vast zit.

Heeft de makelaar recht op intrekkingskosten na het intrekken van de opdracht?
Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals genoemd in artikel 17) en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Dit betekent dat een makelaar alleen maar recht heeft op intrekkingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?
De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010. Op 1 februari 2011 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt de algemene voorwaarden opvragen bij de NVM of bij uw NVM-makelaar.

Overige informatie

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 6 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Overdracht binnen 6 maanden
Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet – aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Wat is kosten koper?
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;

- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering (koopakte).

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning, zal de koper de kosten van deze makelaar moet betalen.

Notariskosten
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,= per telefonische overboeking;
- € 40,= voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/ kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 120,=*) per akte van gehele doorhaling;
- € 150,=*) per akte van gedeeltelijke doorhaling.

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde bedragen zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van verkoper.

*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Keuze notaris
Indien de koper een Notaris buiten de straal van 15 km van het gekochte object heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Schriftelijkheidsvereiste
De wetgever heeft bepaald dat voor particulieren (die niet bedrijfsmatig handelen) bij aankoop van een woning een schriftelijkheidsvereiste geldt en dat na het ondertekenen van de koopovereenkomst en het ter hand stellen van de koopovereenkomst voor de koper een bedenktijd van drie dagen geldt. Na het verstrijken van deze bedenktijd is er een definitieve koopovereenkomst gesloten.

Ouderdomsclausule
Koper is bekend met het feit dat de woning meer dan 50 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij jongere woningen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

Branche brede Meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de Branche brede Meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "Wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Plattegronden / Optieplattegronden
De plattegronden welke onderdeel uitmaken van de verkoopdocumentatie zijn indicatief bedoeld en ter inspiratie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Een optieplattegrond is ter inspiratie en niet bouwkundig of technisch getest en onderzocht. Het is aan de koper of geinteresseerde zelf om deze te controleren op juistheid en volledigheid.

Uitleg Drie dagen (kopers) bedenktijd

Wie een koopovereenkomst heeft ondertekend (ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaf van reden zijn aankoop annuleren. Hoe zat dat ook al weer?

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?
De bedenktijd gaat in om 24:00 uur op de dag nadat u een overeenkomst inclusies hand-tekeningen ontvangen. Tekenen u en de verkopers dus op maandag de overeenkomst, dan gaat de bedenktijd in op dinsdag om 24:00 uur in. Als de verkoper u de koopovereenkomst opstuurt en hij heeft deze zelf al ondertekend, dan gaat de overeenkomst pas in op de dag nadat u uw handtekening heeft gezet en vica versa. De bedenktijd loopt dan de derde dag af om 24:00 uur.

Met welke communicatiemiddelen moet de overeenkomst ontbonden worden?
Daar zijn géén regels voor. Geadviseerd wordt echter om schriftelijk te ontbinden. Bijvoorbeeld door middel van een aangetekende brief met handtekening retour of een faxbericht met ontvangstbevestiging.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenk periode zit?
Slechts één (1) van de (3) dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24.00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?
Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat kost het als de overeenkomst wordt ontbonden?
Als u binnen de termijn van de koop afziet, hoeft u géén schadevergoeding te betalen aan de verkoper of zijn makelaar. Als u derden heeft ingeschakeld voor de aankoop, zoals een aankoopmakelaar of een notaris voor het opstellen van een koopovereenkomst, dan moet u meestal wel de gemaakte kosten vergoeden.

Geldt de bedenktijd ook voor een woonboot?
Nee. De bedenktijd geldt niet voor roerende zaken, zoals een woonboot of een woonkeet. Deze vallen volgens de wet niet onder het begrip 'woning' (althans niet zonder meer). Ook het studentenhuis dat u voor uw kind koop, valt niet onder deze noemer. Verder heeft u geen bedenktijd als u een huis koopt op een openbare veiling. Schaft u een tweede huis of een vakantiehuis aan, dan heeft u wel recht op drie(3) dagen bedenktijd.

Wanneer gaat de bedenktijd in, bij de koop van een GIW woning?
Om 24.00 uur, de dag nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst, met alle algemene voorwaarden, toelichting met een GIW- garantieregeling, heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt na één (1) kalenderweek.

Bedenktijd bestaande woningen

Koopovereenkomst ontvangen op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	donderdag
dinsdag	vrijdag
woensdag	maandag
donderdag	maandag
vrijdag	dinsdag
zaterdag	dinsdag
zondag	woensdag

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw-)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Welk huis past u het best?

Een NVM-aankoopmakelaar helpt u de juiste keuze te maken

Het kan met een huis net zo lopen als met een leuke jurk: als u het voor het eerst ziet, bent u vaak direct verkocht. Toch is het verstandig altijd nog even te checken of de woning écht bij u past. Neem daarvoor contact op met een NVM-aankoopmakelaar. Hij zet voor u professioneel alle voors en tegens van de woning op een rij, kijkt of de prijs reëel is en laat eventueel ook zien welke andere woningen interessant voor u kunnen zijn. Als de woning u nog steeds goed past, ontzorgt hij u graag gedurende de gehele aankoop, van onderhandeling tot overdracht bij de notaris. Kijk voor een NVM-aankoopmakelaar in uw buurt op nvm.nl. Goed gevoel. NVM.

NVM