



BLAUWE EIK
makelaardij



Balijelaan 50 bis, 3521 GV Utrecht

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



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

De slimste keuze!



Omschrijving

Karakteristieke jaren '30 woning op fietsafstand van het centrum

Deze goed onderhouden bovenwoning (bouwjaar 1931, woonoppervlakte 100m²) is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Utrecht en de ontsluiting naar OV en de uitvalswegen.

De woning is verduurzaamd met dubbelglas en het gebruik van acht zonnepanelen. Wat deze woning bijzonder sfeervol maakt zijn de originele jaren '30 details zoals de kamer en-suite, het glas-in-lood, de kolenkachels en de tegels in de hal. Verder is de hele woning voorzien van een fraaie houten vloer en is er een zeer ruim zonneterras op het zuiden. Er zijn maar liefst vier slaapkamers, ideaal voor een gezin, ook omdat in de Rivierenwijk alle voorzieningen aanwezig zijn. Winkels, scholen, kinderopvang, gezondheidscentra, treinstation, bushalte, enzovoort. Kortom een ideale woning die je gezien moet hebben.

De bovenwoning maakt deel uit van een VVE met de benedenwoning. Er is wel een gemeenschappelijke opstalverzekering, een gezamenlijke bankrekening, een inschrijving bij de KvK en er wordt maandelijks een klein bedrag gereserveerd. Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is recent opgesteld.

Indeling

Entree

Zodra je de eigen opgang betreedt vallen meteen de originele groene wandtegeltjes op welke zijn afgewerkt met die kenmerkende zwarte bies. Hier vind je ook de groepenkast en de omvormer van de zonnepanelen. De gasmeter zit handig weggewerkt in een kastje boven de trap. Via de trap bereiken we de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot het toilet, de trap naar de tweede verdieping, de eerste slaapkamer en de woonkamer. Deze eerste slaapkamer heeft nu een functie als garderobe, maar is uitstekend geschikt als slaapvertrek of kan gebruikt worden om de woonkamer uit te breiden.

Bij het betreden van de woonkamer vallen meteen de jaren '30 details op. De kamers en-suite met de originele glas-in-lood schuifdeuren en de kolenkachels zijn een echte eyecatcher. Ook de ramen aan de voorzijde bevatten nog de originele glas-in-lood elementen. Dit geeft de woning een zeer warme en karakteristieke uitstraling. Wat hieraan bijdraagt is de fraaie massiefhouten plankenvloer die de voor- en de achterkamer met elkaar verbindt. De achterkamer biedt toegang tot de opengewerkte keuken die gezellig is afgewerkt met gele en blauwe tegels. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, grote oven en een vaatwasser. Via de dubbele openslaande deuren in de woonkamer kom je op heerlijk zonnig, zuidelijk gelegen terras. Deze strekt zich uit over de volle breedte van woning en gedeeltelijk op de uitbouw van de onderburen waardoor een heerlijke buitenruimte is ontstaan. Hier is het goed toeven!

Tweede verdieping

Via de trap bereiken we de door een lichtkoepel verlichte overloop op de tweede verdieping. Hier zijn maar liefst 3 slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie en sfeervolle houten plankenvloer. De grootste slaapkamers worden gescheiden door functionele inbouwkasten die zo

De slimste keuze!

kenmerkend zijn voor deze jaren '30 woningen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft dubbele openslaande deuren naar een heerlijk balkon op het zuiden. De nette afgewerkte badkamer is voorzien van een ruime douche, designradiator, een dubbele wastafel en een praktische spiegelkast. Ook is hier de opstelplaats voor de wasmachine en een eventuele droger. De badkamer geeft ook toegang tot het balkon.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren-'30 woning;
- Originele details zoals glas-in-lood en kolenkachels;
- Zonnig terras op het zuiden (niet bekend of er een vergunning van de Gemeente Utrecht aanwezig is);
- Fraaie houten vloer;
- 4 slaapkamers;
- Bouwjaar 1931;
- Woonoppervlakte circa 100m²;
- CV-ketel Intergas (2010);
- Zonnepanelen;
- Geen erfpacht;
- Oplevering kan snel!

Kenmerken

- Vraagprijs: € 495.000,- kosten koper
- Soort: Appartement
- Type woning: Bovenwoning
- Aantal kamers: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
- Inhoud woning: ca. 351 m³
- Woon oppervlakte: ca. 100m²
- Bouwjaar: 1931
- Ligging: Aan doorgaande weg, in woonwijk, vrij uitzicht
- Terras: ca. 24 m²
- Parkeren: Vergunningvrij parkeren in de straat
- Energielabel: D
- Zonnepanelen: 8
- Verwarming: CV ketel (2010)
- Isolatie: Gedeeltelijk geïsoleerd

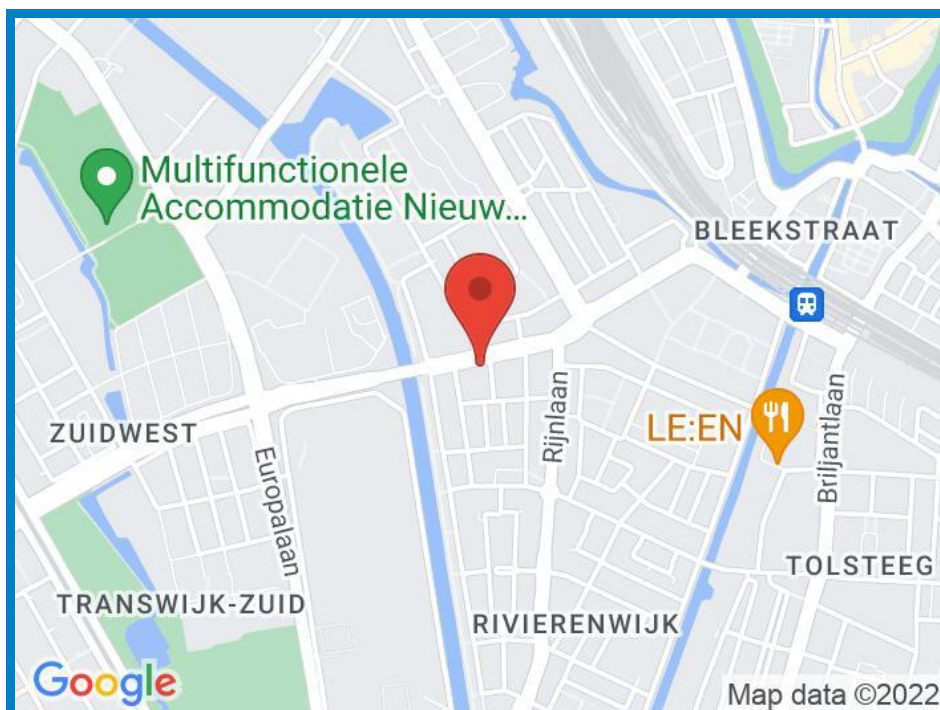
Interesse in deze woning? Neem je NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,- kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 351 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie

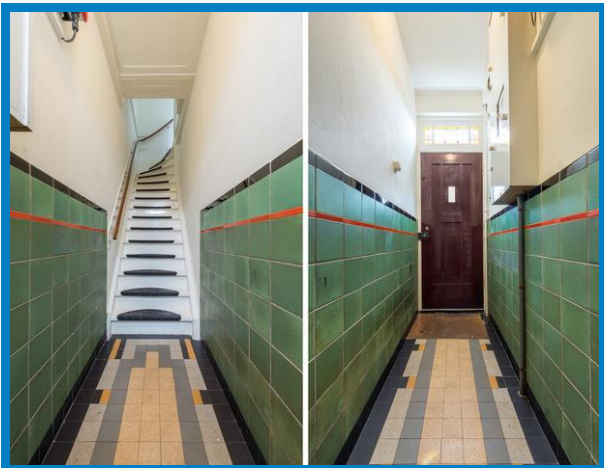
Locatie

Balijelaan 50 bis
3521 GV UTRECHT

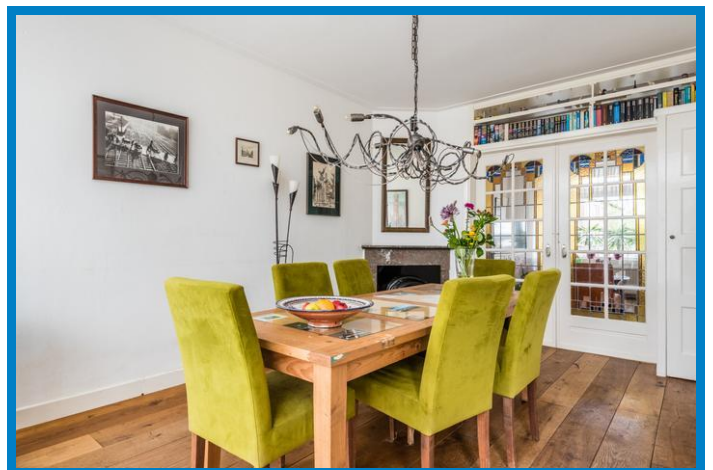
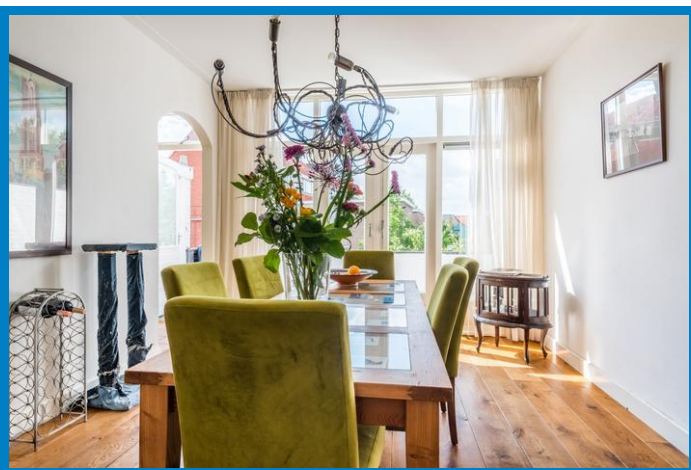


De slimste keuze!

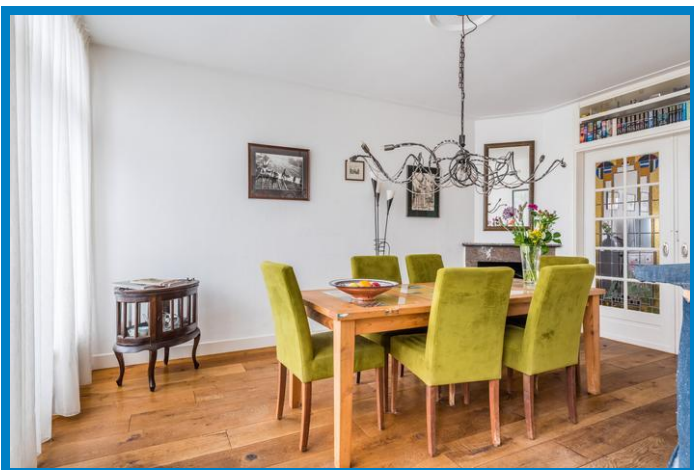
Foto's



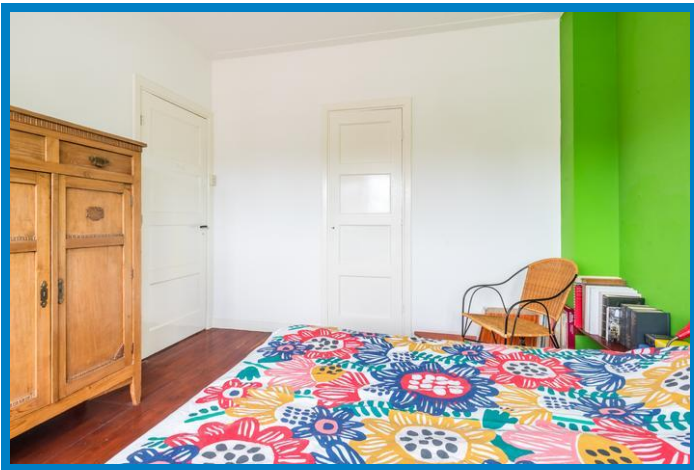
De slimste keuze!



De slimste keuze!



De slimste keuze!



De slimste keuze!



De slimste keuze!



EXACT GEMETEN!

Deze woning is gemeten
volgens de branchebrede
meetinstructie

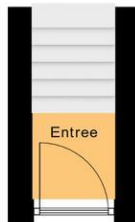


SAMEN!

Neem je eigen NVM
aankoopmakelaar mee om je
te begeleiden bij de aankoop

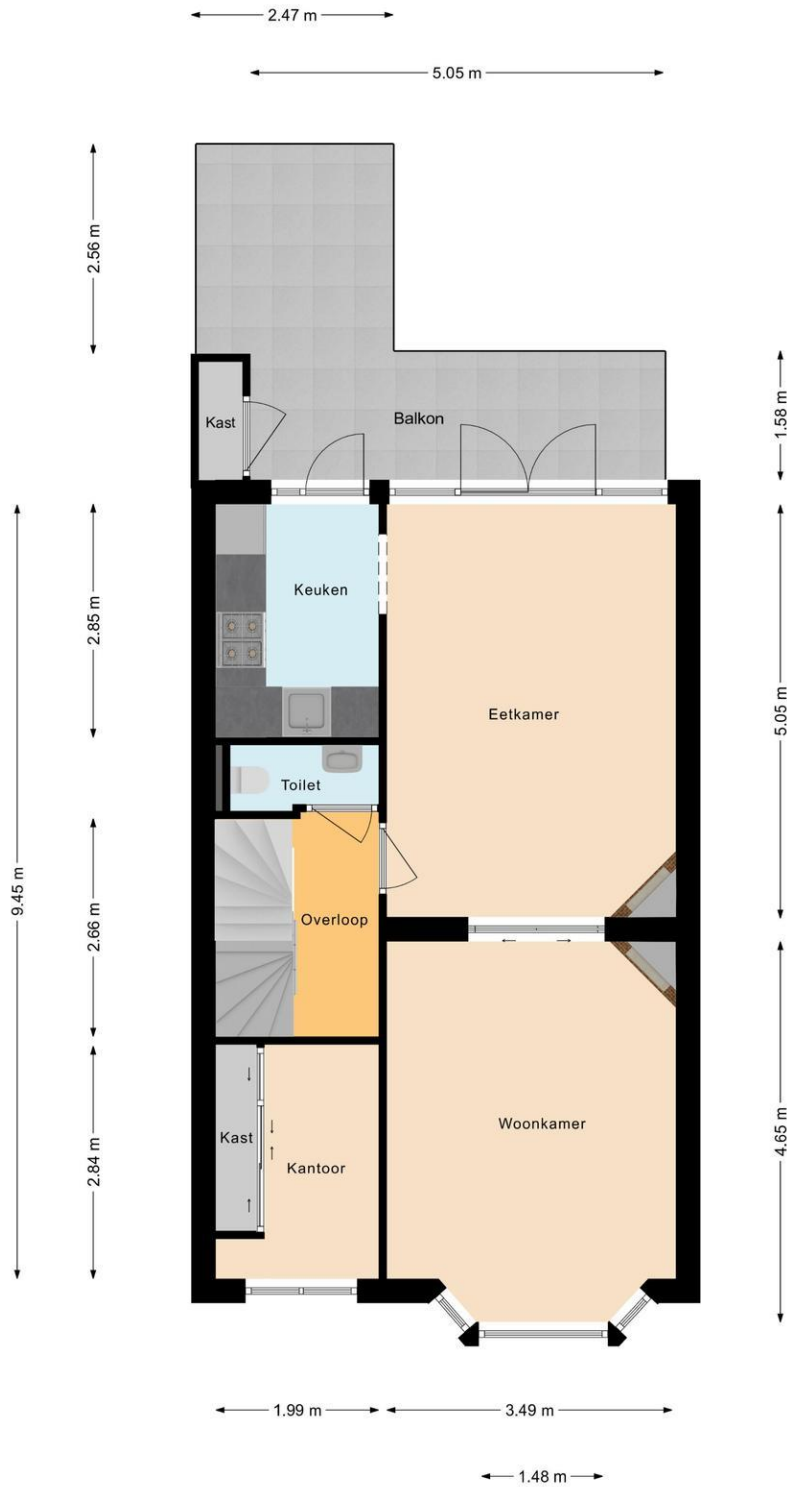


Entree begane grond



De slimste keuze!

Eerste verdieping




De slimste keuze!

Tweede verdieping



De slimste keuze!



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5688</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Deze vragenlijst is gemaakt om koper en verkoper duidelijkheid te verschaffen over zaken die gerelateerd zijn aan de woning. Met deze lijst geeft de verkoper aan welke zaken in de woning achterblijven, door de verkoper worden meegenomen of die door de verkoper ter overname worden aangeboden.

*Zodra u het formulier volledig hebt ingevuld dan kunt u deze opslaan en aan ons terugsturen. Het formulier hoeft nog niet ondertekend te worden!
Dit gebeurt pas als de woning verkocht is.*

Kunt u het formulier niet openen of ziet u de invulvelden niet? De documenten kunt u openen en digitaal invullen met Adobe Acrobat Reader.

Deze is hier te krijgen:

Windows / MacOS:

<https://get.adobe.com/nl/reader/>

iPhone / iPad:

<https://itunes.apple.com/nl/app/adobe-acrobat-reader-pdfs/id469337564>

Android:

<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.adobe.reader>

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning:

Balijelaan 50 bis, 3521 GV Utrecht

Lijst opgesteld op (datum):

23-5-2022

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
1.0. Tuin				
Tuinaanleg / Bestrating / Beplanting / Erfafscheiding	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Losse plantenbakken / Potten	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buitenverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Tuinhuis / Buitenberging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Kasten / Werkbank in tuinhuis / Berging	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Voet droogmolen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
1.1. Tuin overig				
Broeikas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Jacuzzi / Whirlpool	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vlaggenmast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.0. Woning				
Schotelantenne / Antenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Brievenbus (niet in voordeur)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Voordeur) Bel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alarminstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonnepanelen + toebehoren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rookmelders	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolluiken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonnescherm(en)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Screens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vliegenhorren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.1. Raamdecoratie				
Gordijnrails	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gordijnen / Vitrages	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rolgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Luxaflex	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Plissé gordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Shutters	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
2.2. Vloerdecoratie				
Vloerbedekking / Tapijt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Massieve parketvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Lamel parketvloer (toplaag)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Laminaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zeil / PVC-vloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Natuursteen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Plavuizen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gietvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Houten vloeren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.3. Klimaat- en warmwatervoorziening				
CV met toebehoren (eigendom)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boiler (eigendom)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Thermostaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mechanische ventilatie / Luchtbehandeling	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Warmte terugwininstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Airconditioning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Open haard / Voorzethaard met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Allesbrander (in pandig)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Kachels	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.4. Keuken				
Keukenblok met bovenkasten en werkblad	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oven	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Combi) Magnetron	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Stoomoven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Inbouw koffiezetapparaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Inbouw koel/vries combinatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Separate vriezer	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Afzuigkap (recirculatie of buitenafvoer)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wasemkap (aangesloten op mechanische ventilatie)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Gas) Fornuis / Inductie-, Keramische kookplaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Quooker	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Close-in boiler (eigendom)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.5. Verlichting				
Inbouwverlichting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plafonniere	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hanglampen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
2.6. Sanitair / Natte ruimtes				
Toiletaccessoires gemonteerd (toiletbril, rolhouder, enz.)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badkameraccessoires (spiegel, planchet, kranen, enz.)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badkamermeubel inclusief accessoires	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sauna / Stoomcabine met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Jacuzzi / Whirlpool	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasmachine	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2.7. Woning overig

Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie enz.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3.0. Lease / Huur / Overig

Zaken waarvan eventuele leasecontracten, huur(koop)contracten zijn over te nemen (geen eigendom):

<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3.1. Overige zaken

<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Koper(s) verklaart/verklaren kennis te hebben genomen van alle voormelde zaken.

OPDRACHTGEVER / VERKOPER

Plaats:

Datum:

Handtekening:

KOPER

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening partner:

Handtekening partner:

Toelichting:

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

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? Ja Nee
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen) Ja Nee
- Zo ja, welke zijn dat?:
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Ja Nee
- Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja Nee
- Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja Nee
- Zo ja, welke?
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?
('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.) Ja Nee
- Zo ja, welke?
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja Nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? Ja Nee
- Zo ja, hoe lang nog?
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja Nee
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Ja Nee
- Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja Nee

- | | Ja | Nee | NVT | | Ja | Nee | NVT |
|---|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| j. Is er sprake van ruilverkaveling? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | | o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| k. Is er sprake van onteigening? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | | p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | | q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| Zo ja: | | | | r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
<i>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerend-goed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)</i> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| - Is er een huurcontract? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | s. Hoe gebruikt u het appartement nu?
<i>(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)</i> | <input type="text" value="Woning"/> | | |
| - Welk gedeelte is verhuurd? | <input type="text"/> | | | t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| - Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? | <input type="text"/> | | | u. Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | |
| - Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
<i>(bijv. geiser, keuken, lampen)</i> | <input type="text"/> | | | 2. Gevels | | | |
| - Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| - Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |
| m. Zijn er over het appartement procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?
<i>(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)</i>
Zo ja, welke is/zijn dat? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | | c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
Zo ja, geef een toelichting: | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | | d. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | |

3. Dak(en)

- Ja Nee NVT
- a. Hoe oud zijn de daken van het complex?
Platte daken:
Overige daken:
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja Nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja Nee
Zo ja, waar?
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd of gerepareerd? Ja Nee
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja Nee NVT
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja Nee
Zo nee, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja Nee
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- Ja Nee
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja Nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja Nee
Zo nee, toelichting:
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? Ja Nee
- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? Ja Nee Gedeeltelijk
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja Nee NVT
Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- Ja Nee
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden in het appartement? Ja Nee
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden in het appartement? Ja Nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig in het appartement? Ja Nee
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? Ja Nee
(bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc)
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen in het appartement? Ja Nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie in het appartement? Ja Nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering in het appartement? Ja Nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? Ja Nee
- c. Is de kruipruimte droog? Ja Nee Meestal NVT
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja Nee Soms NVT
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Ja Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja Nee NVT

7. Installaties

Ja Nee NVT

- a. Is er een warmte-installatie aanwezig?
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem,
WKO-systeem.)

Zo ja, wat voor installatie en hoe oud is deze?

**CV- Installatie; geplaatst in 2010
Intergas Kombi Compact 24.28**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Augustus 2021

- b. Is meer dan normaal onderhoud aan de
installatie noodzakelijk?
Zo ja, hoe vaak?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die
lekken?
Zo ja, waar?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit
zijn bevroren?
Zo ja, waar?

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

- i. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische
installaties?
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

Ja Nee

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche,
bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke?

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad,
toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet?

- c. Is het appartement aangesloten op het
gemeentelijke riool?

- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering,
zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?
Zo ja, welke?

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

9. Diversen

Ja Nee

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement?
1931

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het
appartement aanwezig?
Zo ja, welke en waar?

- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan
niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen
1955 en 1982?

- d. Is er sprake van loden leidingen in het
appartement?
Zo ja, waar?

Waterleidingen

- e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? Ja Nee NVT
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja Nee NVT
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja Nee NVT
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja Nee NVT
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja Nee NVT
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja Nee NVT
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? Ja Nee NVT
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja Nee NVT
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja Nee NVT
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot) in het appartement? Ja Nee NVT
(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 van bijvoorbeeld balkons kunnen aangetast zijn)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om het appartement? Ja Nee NVT
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja Nee NVT
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat? Ja Nee NVT
 Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?
 Over welk belastingjaar?
- b. Wat is de WOZ-waarde?
 Wat is het peiljaar?
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
 Over welk belastingjaar?
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
 Over welk belastingjaar?
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Gas | <input type="text" value="€ 72,00"/> |
| Water | <input type="text" value="€ 10,00"/> |
| Elektra | <input type="text" value="€ 0,00"/> |
| Stadsverwarming | <input type="text"/> |
| Blokverwarming | <input type="text"/> |
| Opbrengst zonnepanelen per jaar | <input type="text" value="€ 17,53"/> |
- f. Zijn er leasecontracten? Ja Nee NVT
(bijv. keuken, kozijnen, cv ketel, enz.)
 Zo ja, welke?

 Hoe lang lopen de contracten nog?
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? Ja Nee NVT
 Zo ja, hoe hoog is dan de canon per jaar?
 Heeft u alle canons betaald? Ja Nee NVT
 Is de canon afgekocht? Ja Nee NVT
 Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja Nee NVT
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Ja Nee NVT
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja Nee NVT
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.?

Ja Nee NVT

Zo ja, welke?

CV installatie bij de firma Scholman
Handelskade 82
3434 BE Nieuwgein

12. De VvE

a. Is er een actieve vereniging van eigenaars?

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):

gebouw Balijelaan5 0/50B is

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

Inschrijvingsnummer handelsregister:

30275894

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

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

f. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

Woning:

Berging:

Parkeerplaats:

g. Aantal stemmen voor dit appartement:

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

a. Is er een professionele bestuurder?

Zo ja:

Naam bestuurder: G. J. van Bekkum

Adres: Balijelaan 50 bis
3521 GV Utrecht

Telefoonnummer: 06-52020309

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering.

14. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

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

Zo ja, deze bijvoegen.

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering?

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

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.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

Ja Nee NVT

a. Is er een reservefonds?

Zo ja, hoeveel geld zit er in het reservefonds?

€ 556,79

Op welke peildatum?

€ 23.052.022,00

b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Hoe oud is het onderhoudsplan?

Welke periode bestrijkt het onderhoudsplan?

c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

Elk appartement verzorgd eigen onderhoud. Bij gezamenlijk onderhoud is de verdeelsleutel 50%-50%. Dat wordt dan extra betaald.

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal: € 20,00

Waarvan:

- Exploiatiekosten (servicekosten) € 20,00

- Reservering voor onderhoud

- Stookkosten (voorschot)

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien 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.

17. Nadere informatie (bijvoorbeeld, overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

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:

De verkoper aan het woord!

Aanvullende informatie over jouw woning en woonomgeving

Vertel eens; Wat is er zo bijzonder aan jouw woning?

Wat spreekt je aan? Waarom ben jij op deze woning gevallen? Wat wil jij aan jouw kijkers meegeven?

De woning bevat diverse originele details. Steeds al er iets onderhouden werd dan werd er goed opgelet dat de originele details hersteld werden.

Er is een mooi terras op het dak van de beneden burens aangelegd. Dat is heerlijk vertoeven.

De locatie is prettig. Dichtbij het centrum, maar je bent ook snel de stad uit.

Omschrijf eens hoe jij het wonen in jouw straat / wijk ervaart:

Hoe is jouw contact met buurtgenoten? Zijn er bijvoorbeeld leuke activiteiten met elkaar (vereniging, barbecue, sport oid)?

Ik heb een fijn contact met de burens. Het is prettig wonen, niet te druk, maar wel dichtbij alle stadsvoorzieningen.

Er is een wijkgroep Rivierenwijk, die recent geveltuinjes aangelegd hebben.

Wat kun je wat vertellen over de voorzieningen in de omgeving?

Bijvoorbeeld winkelgelegenheden, horeca, openbaar vervoer, onderwijs, sportfaciliteiten?

Op loopafstand heb je een supermarkt, slager, bakker, goed ijssalon. Openbaar vervoer vrijwel voor de deur, een treinstation op loopafstand.

Je woont ook dichtbij Rotsoord waar steeds leukere horeca bij komt.

Heb je nog tips voor de kijkers?

Bijvoorbeeld leuke restaurantjes, het beste winkelcentrum, een goede ervaring met een basisschool, een gezellige sportvereniging:

Ik ben meer op het centrum georiënteerd, maar je hebt b.v. de Watertoren in de buurt, waar je heerlijk kunt eten.

Heel Rotsoord wordt gezellig met diverse horeca. Leuk in de zomer na je werk.

Jouw woning in een notendop:

Geef in 5 steekwoorden aan wat jouw huis typeert:

Gezellig

Ruim

Lekker buiten

Kamer en suite

Licht.

Dank je wel! Jouw potentiële koper zal je dankbaar zijn voor deze waardevolle informatie.



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.



Dennis Vermeulen

06 - 487 61 539
dennis@blauweeik.nl

Jan-Marten Bosman
06 - 423 45 754
janmarten@blauweeik.nl

Contact:

Blauwe Eik Makelaardij B.V.
Joan Miróstraat 11
3544 NS Utrecht
030 - 889 33 30
info@blauweeik.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:30 uur
Zaterdag van 10:00 uur tot 13:00 uur (op afspraak)

Ook buiten de genoemde tijden maken wij graag,
in goed overleg, een afspraak met jou!

“De meest gestelde vragen”

– NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)

Bron: <https://www.nvm.nl/service/vraagenantwoord>

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt 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 verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- ✓ Financieringsvoorbehoud.
- ✓ Geen huisvestingsvergunning.
- ✓ Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- ✓ Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- ✓ NVM No-Risk clausule.

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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom).
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

Heeft de makelaar recht op intrekingskosten na het intrekken van de opdracht?

Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadelijkt 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 intrekingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben. Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM 2015

Deze Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot standgekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging EigenHuis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad en zijn in werking getreden per 1 februari 2010. Bij het NVM bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar. Met vragen over de voorwaarden, het ledenbestand (is iemand wel lid van de NVM) enzovoorts kunt u daar terecht.

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers 2011

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 1 februari 2011. De inhoud van deze algemene voorwaarden stemt overeen met de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2006, met dien verstande dat artikel VI is gewijzigd en artikel VII is toegevoegd. Soms verklaren anderen dan NVM leden de Algemene Voorwaarden NVM op hun werkzaamheden van toepassing. Omdat in zulke gevallen elke binding met de NVM ontbreekt, kan de NVM daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen en kan geen beroep op de NVM en haar organen worden gedaan. Bij het NVM bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar. Met vragen over de Voorwaarden, het ledenbestand (is iemand wel lid van de NVM) enzovoorts kunt u daar terecht. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Privacyverklaring

De NVM-makelaar en de NVM nemen uw privacy erg serieus en zien de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. De NVM-makelaar verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. De NVM-makelaar besteedt veel aandacht aan een adequate beveiliging zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging en onrechtmatige vernietiging. Alle NVM-makelaars investeren continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacyprogramma. Heeft u vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de NVM-makelaar. Zie onze website www.blauweeik.nl/contact/privacy

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 (2% van de koopsom);
- ✓ 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;
 - ✓ Eventuele kosten voor een hypotheekverstrekker;
 - ✓ Eventuele kosten taxateur voor verkrijgen financiering;
 - ✓ Eventuele bouwkundige keuring die u laat doen door een externe keurder;
 - ✓ Eventueel een aankoopmakelaar die u heeft ingeschakeld.
- Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten van de verkopende makelaar.
 - 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 (aankoop makelaar).

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-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- ✓ € 185,-*) per akte van gehele doorhaling;
- ✓ € 240,-*) 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.

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.

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.

(indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 15 km om het gekochte object zal onderstaande artikel worden toegepast)

Ouderdomsclausule

Koper is bekend met het feit dat de woning meer dan 30 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.

(indien woning is gebouwd voor 1990 zullen wij onderstaand artikel toepassen in de koopovereenkomst)

Niet bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden." Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen.

(indien verkoper pand zelf niet bewoond heeft zullen wij onderstaand artikel toepassen in de koopovereenkomst)

Asbest

Gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

(indien woning ouder is dan 30 jaar zullen wij onderstaand artikel toepassen in de koopovereenkomst, in het inlichtingen formulier staat vermeld of de verkoper op de hoogte is van evt. asbest in de woning)

Toestemming AVG en Nota van afrekening

De verkoper en koper stemmen ermee in, in het kader van de AVG, dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Indien en voor zover de verkoper op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is aan de makelaar, machtigt de verkoper de notaris deze kosten bij het passeren van de akte van levering op te nemen op de eindafrekening van verkoper en uit te betalen aan de makelaar. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte/gekochte.

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 geïnteresseerde 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 opgave 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 inclusief handtekeningen ontvangt. Teken 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 vice versa. De bedenktijd loopt dan de derde dag af om 24:00 uur.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenktijd 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.

Bedenktijd bestaande woningen

Ontvangstbevestiging getekend op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag 0:00 uur
Dinsdag	Vrijdag 0:00 uur
Woensdag	Maandag 0:00 uur
Donderdag	Maandag 0:00 uur
Vrijdag	Dinsdag 0:00 uur
Zaterdag	Dinsdag 0:00 uur
Zondag	Woensdag 0:00 uur

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

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 koopt, 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.

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 koopt, 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.

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.

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.

■ EIGENHUIS KEUKENS



Bij Eigenhuis Keukens kun je rekenen op een **persoonlijk** advies, **kwaliteits**producten én de **beste service**.

Je bent van harte welkom in onze inspirerende showroom met de laatste trends en noviteiten.



Team Eigenhuis Keukens Houten staat voor je klaar!

Een keuken is een belangrijke investering en dat weten wij als geen ander. Om deze reden willen wij je graag uitgebreid informeren over de vele mogelijkheden.

Ruim 25 jaar geleden zijn we gestart met de visie om klanten te helpen zoals we zelf geholpen willen worden. Want behalve passie voor keukens hebben wij ook een passie voor mensen.

Ons motto is dan ook niet voor niets: Tevreden klanten bepalen het succes van morgen! Ons team staat voor je klaar om je in elke fase te begeleiden.

■ EIGENHUIS KEUKENS

Ringveste 15 | 3992 DD Houten | T. 030 - 635 0063 | www.eigenhuiskeukens.nl



100%
TEVREDENHEIDSGARANTIE
★★★★

huismaat

Droomhuis gekocht?

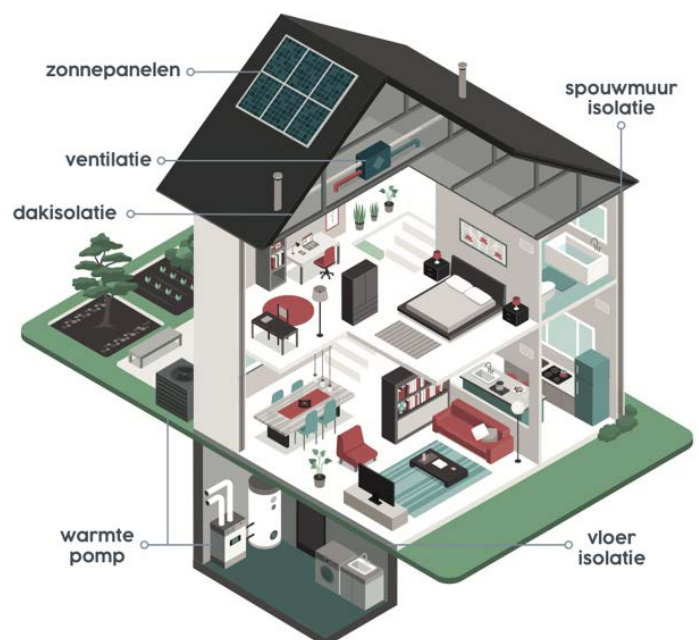
Wij zijn dé specialist in duurzame woningrenovaties

Huismaat helpt particulieren in de provincie Utrecht bij de verduurzaming van hun (grondgebonden) woning.

Wij werken met een bewezen, succesvolle 6-stappen aanpak, waarin wooncomfort en een lagere energiekosten centraal staan. Een 'lentegevoel' in zomer of winter, in een duurzame woning tegen lagere maandelijkse energiekosten.

Meer weten over onze aanpak of een vrijblijvende kennismaking?

Kijk op www.huismaat.nl of bel 030-2378555



dé adviseur
in het verduurzamen
van woningen



Duurzame
woning



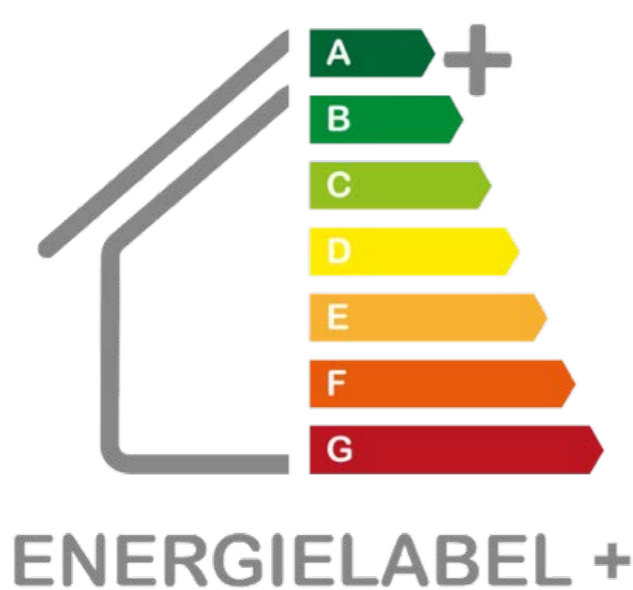
Lagere
energie
rekening



Meer
comfort



Woondokter is dé adviseur in het verduurzamen van woningen. Wij helpen u met een duurzame woning, een lagere energierekening en meer comfort in uw woning. Onze aanpak is gericht op zowel kopers als verkopers van een woning.



VOOR VERKOPERS

Een energielabel in combinatie met een energieadvies en €250 subsidie van de gemeente Utrecht



VOOR KOPERS

Een uitgebreid energieadvies met tot €430 subsidie van de gemeente Utrecht

Kijk voor meer informatie over onze samenwerking met Blauwe Eik op:
www.blauweeik.nl/partner/woondokter, maak een afspraak
op www.woondokter.nl of bel 030-8883000

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 <https://www.nvm.nl/hulpbij/kopen>.

