

WELKOM BIJ

Singeldwarsstraat 6
3513 BS Utrecht



**"Karakteristiek 3-laags
herenhuis met heerlijke
achtertuin op het zuidoosten"**

Pijlsweerd
Utrecht

**"Gelegen in een vriendelijke,
verkeersluwe en sfeervolle
straat in de populaire woonwijk
Pijlsweerd"**

De slimste keuze!



ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN DEZE WONING?



Wat ontzettend leuk dat je belangstelling toont in deze woning!

Een huis kopen doe je natuurlijk niet van de ene op de andere dag. Bij het kopen van een woning komen veel zaken kijken. Het is een complex proces waarbij veel keuzes en afwegingen gemaakt zullen moeten worden.

Een huis is niet alleen een bouwwerk van stenen, hout en beton, maar het allerbelangrijkste is dat een woning een warm "thuis" biedt. Het huis moet op een leuke, fijne locatie staan met de juiste voorzieningen in de buurt.

Ook is het verstandig om te kijken of het type huis écht bij je past. Niet alleen voor nu, maar ook kijkend naar de (nabije) toekomst. In de meest ideale situatie vallen ratio (de bouwkundige staat, de grootte van de woning, het aantal (slaap)kamers, mate van verduurzaming etc.) en emotie (gevoel, "klik" en een warm "thuisgevoel") samen in één woning. In de praktijk zal je waarschijnlijk, gaande het proces, toch wat moeten schipperen ten aanzien van jouw wensen- en eisenpakket. Niet erg, zolang je maar een huis vindt waar je je prettig voelt en heerlijk kunt wonen. Wij helpen je daarmee natuurlijk graag op weg. In deze brochure vind je alle relevante informatie over deze woning zoals: Foto's, kenmerken, voorzieningen, plattegronden, meetrapport etc.

Tijdens de bezichtiging staat één van onze makelaars klaar om je alles te vertellen over de woning, de omgeving en de mogelijkheden om te verbouwen of te verduurzamen. We geven je uiteraard ook de tijd om de woning zelf te laten 'ervaren' en alle vragen te stellen die je hebt.

Mocht je met deze woning het huis van je dromen tóch nog niet hebben gevonden, dan kun je natuurlijk altijd bij ons terecht voor een vrijblijvend aankoopgesprek en/of zoekopdracht.

Wij wensen je veel leesplezier en hopen je tijdens een bezichtiging te mogen ontmoeten.

Team Blauwe Eik Makelaars



VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze!



ENERGIELABEL

E

BOUWJAAR

1900

WOONOPPERVLAKTE

107 m²

INHOUD

522 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

117 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	3

Overige informatie

Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Isolatie	-
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, parkeervergunningen
Tuinligging	Zuidoosten



OMSCHRIJVING

Bekijk ook onze exclusieve woonvideo voor een goede impressie van dit sfeervolle woonhuis.

Karakteristiek 3-laags herenhuis (ca. 107m² / bouwperiode begin 1900) voorzien van een heerlijke tuin op het Zuid-Oosten. De woning is gelegen in een vriendelijke, verkeersluwe en sfeervolle straat in de populaire woonwijk Pijlsweerd.

De woning is basis qua uitvoering en dient gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden.

Kenmerkend voor de woning is de authentieke uitstraling, de typerende bouwstijl uit begin 1900, de authentieke details (prachtige sierlijsten op het plafond, paneeldeuren, natuurstenen schouw etc.), de praktische indeling, de sfeervolle woonkamer (ca. 34m²), de twee multifunctionele slaapkamers (ca. 12 & 13 m²) op de eerste verdieping, de hoge plafonds door de gehele woning heen, de lichte serre c.q. tuinkamer en de ruime zolder (ca. 25 m²) waar alle mogelijkheden nog open liggen. De woning is geheel naar eigen smaak te renoveren en in combinatie met de karakteristieke details is hier een waar paleis te creëren.

De woning ligt op een heerlijke plek in Utrecht, in de Pijlsweerd. Op loopafstand van de gezellige binnenstad, diverse terrasjes en restaurants en alle verschillende winkels die de binnenstad van Utrecht te bieden heeft. Daarnaast is de aansluiting voor het openbaar vervoer ideaal te noemen, er zijn meerdere busstations in de omgeving en ook is Utrecht CS binnen enkele minuten te bereiken.

Op voorhand is een bouwkundig rapport opgesteld welke is opgenomen als bijlage van de verkoopdocumentatie. Raadpleeg deze gerust voorafgaand aan de bezichtiging. De verkoop van de woning betreft een nalatenschap. Een executeur testamentair is belast met de afwikkeling van deze nalatenschap. Derhalve zal in de koopovereenkomst een NVM Niet Bewoningsclausule worden opgenomen alsmede een NVM Ouderdomsclausule en een NVM Asbestclausule.

Interesse? Kom gerust een kijkje nemen. De koffie staat voor je klaar!

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst valt de charmante woning op door de karakteristieke en authentieke voordeur. De hal heeft een hoog plafond en biedt toegang aan verschillende vertrekken waaronder de woonkamer, keuken, kelder en separaat toilet. Daarnaast bevindt zich middenin de hal de trapopgang naar de eerste etage.

De royale woonkamer (ca. 34m²) heeft evenals prachtige hoge plafonds (ca. 3.00m) met originele sierlijsten, de ruime living is voorzien van een typerende openhaard en inbouwkasten. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een fraai lichtinval en een open kijk op de gezellige straat. De woonkamer heeft aan de achterzijde openslaande deuren naar de aangebouwde serre (ca. 11m²).

De serre is voorzien van een tegelvloer en een dak dat geopend kan worden voor extra licht en ventilatie. Vanuit de serre heb je toegang tot de keuken en de ruime tuin. De op het zuidoosten gelegen tuin (ca. 47m²) biedt volop privacy en ruimtebeleving.

De keuken is eenvoudig, in een handige U-opstelling en voorzien van diverse o.a. Siemens en ATAG inbouwapparatuur waaronder een vriezer, koelkast, vaatwasser, oven, inductie kookplaat en afzuigkap. De keuken kijkt uit over de tuin en is zowel via de hal als de serre te bereiken.

Eerste verdieping:

De trap komt centraal in de hal boven, de overloop en trap zijn voorzien van een tapijt en de overloop is voorzien van meerdere inbouwkasten. Via de overloop zijn de badkamer, beide slaapkamers en de zolder te bereiken. Aan de voorzijde van de woning is de master bedroom (ca. 13m²) gesitueerd welke net als de woonkamer is versierd met sierlijsten op het plafond en een sierschouw. De tweede slaapkamer (ca. 12m²) aan de achterzijde van de woning kijkt uit over de tuinen en is voorzien van een handige inbouwkast.

De badkamer (ca. 5m²) is eenvoudig qua uitvoering, voorzien van een douche, wastafel en ligbad. Ook is de badkamer voorzien van een raam ten behoeve van extra ventilatie en daglicht.



Zolder:

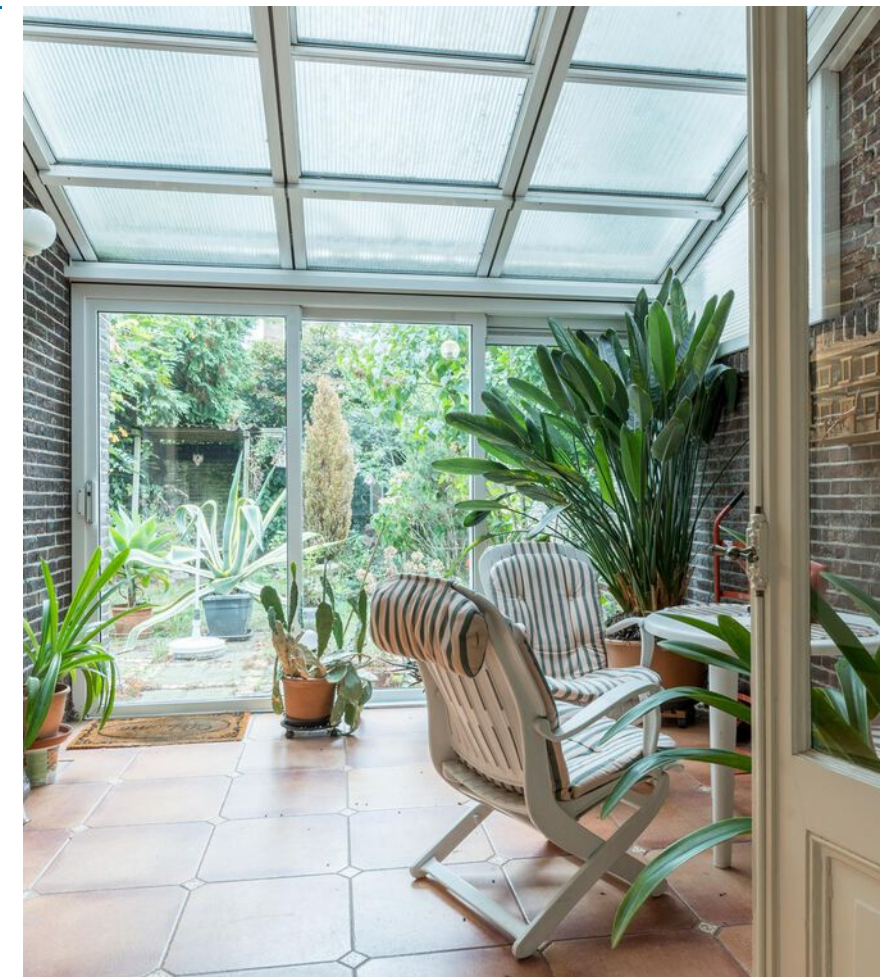
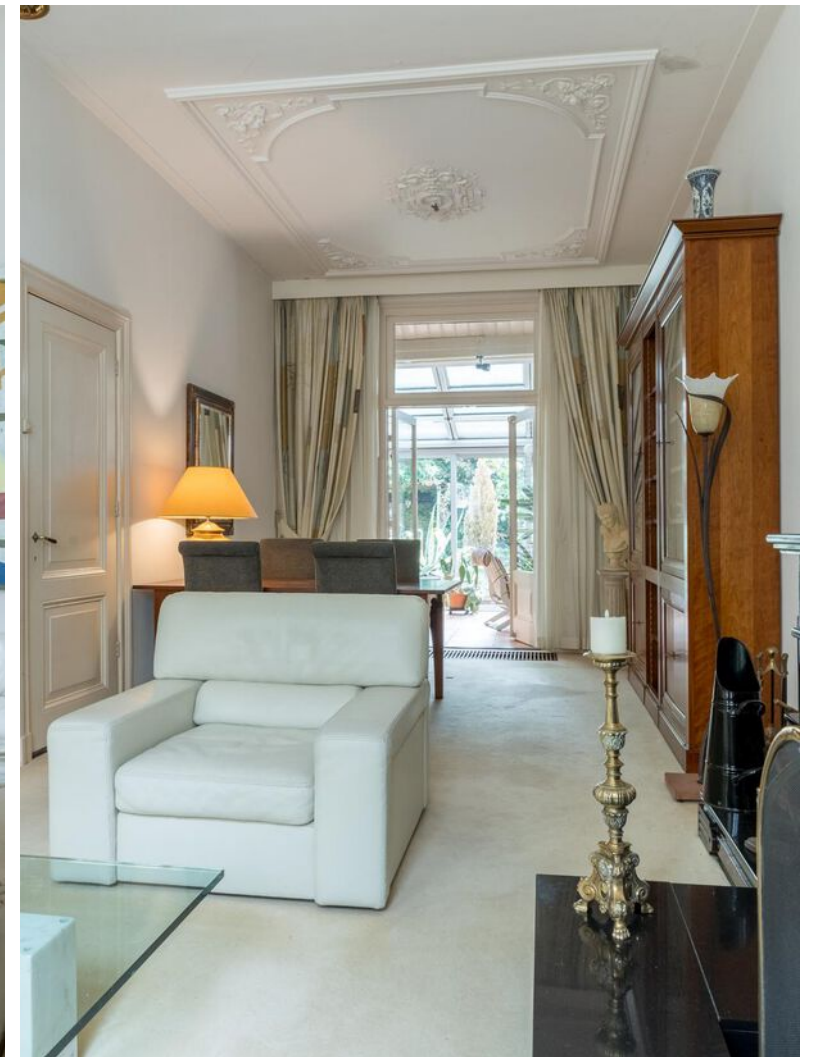
De zolder (ca. 25m²) biedt diverse mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht. Op dit moment leent de zolder zich uitstekend als ruime opslagplaats, waarbij de knieschotten aan de zijkanten extra opbergruimte bieden. Daarnaast is het mogelijk om een dakkapel te plaatsen aan zowel de voor-, als achterzijde. Om zo een derde multifunctionele slaapkamer te realiseren. Hiervoor zijn optieplattegronden toegevoegd.

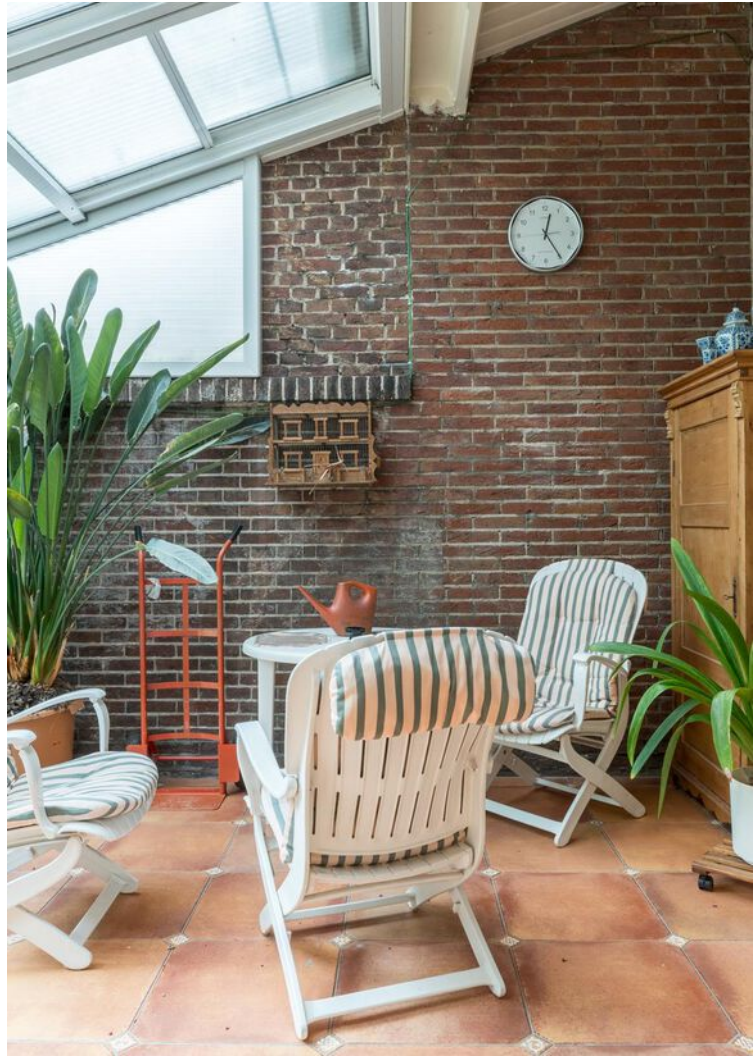
De woning biedt enorm veel potentie en mogelijkheden om deze helemaal naar eigen wens te moderniseren. De ligging, het vele lichtinval, de ruime indeling en de charmante details zoals de plafondlijsten en de sfeervolle tuin maken dit een huis waar je echt je eigen stempel op kunt drukken en een prachtige plek van kunt maken. We hebben enkele artist impressions en optieplattegronden opgenomen in de verkoopdocumentatie om je een idee te geven van de mogelijkheden.

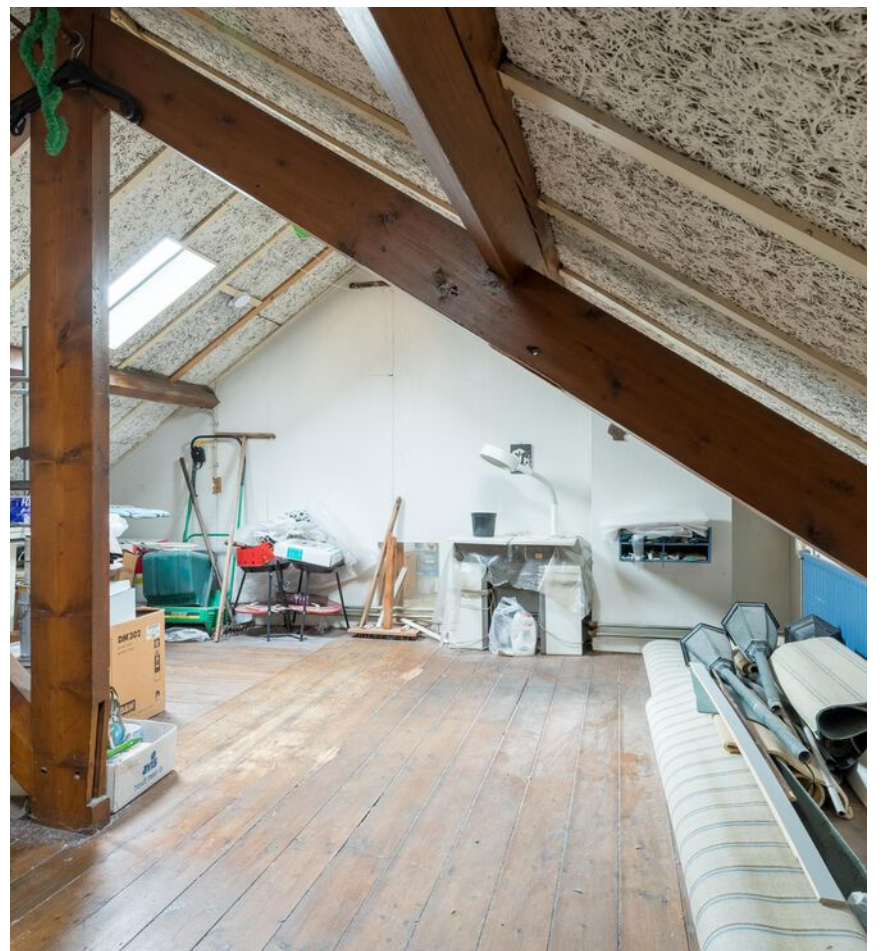
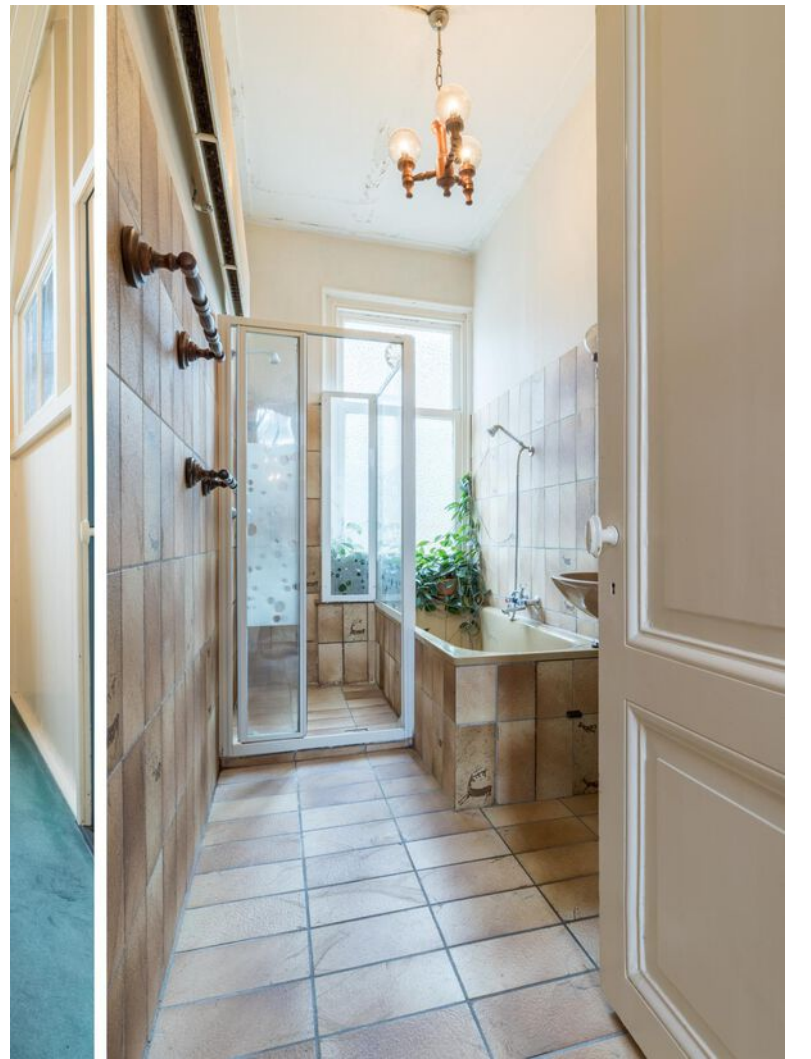
Bijzonderheden:

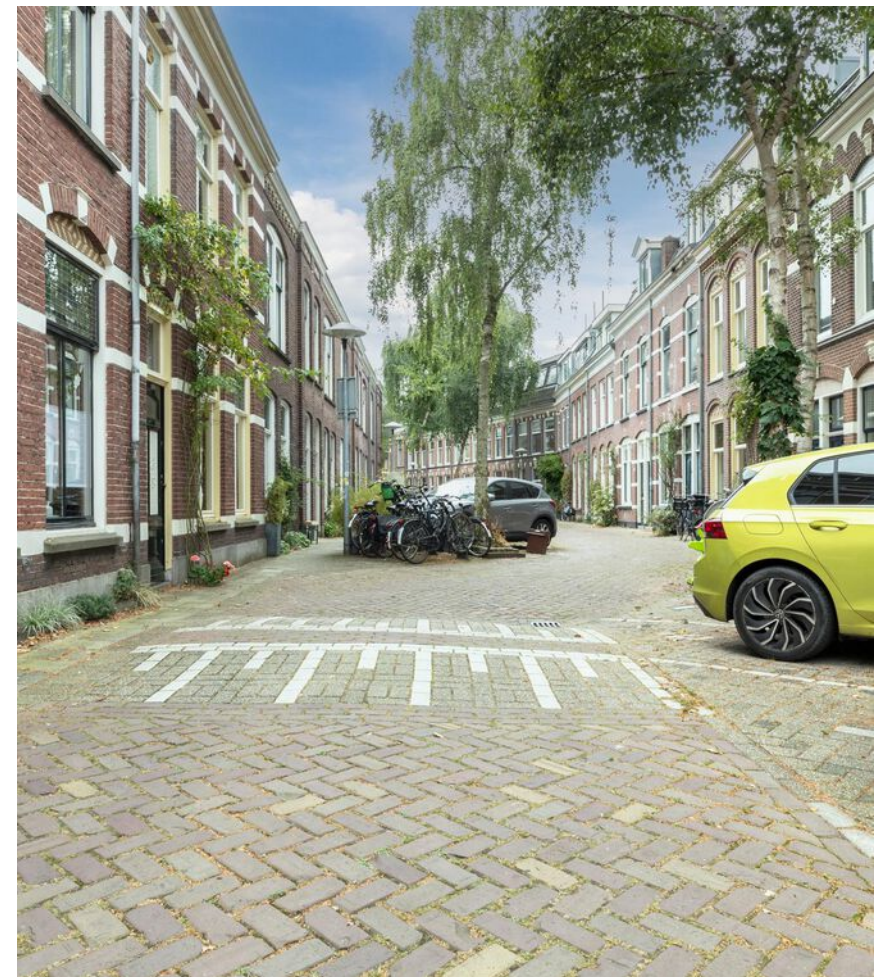
- Woonoppervlakte: ca. 107 m²;
- Genoemde woonoppervlakte is exclusief de tuinkamer;
- Inhoud: ca. 522 m³;
- Perceel: 117 m² eigen grond;
- Bouwjaar: medio 1900;
- Energielabel: E (gevalideerd 2024);
- Potentieel, dakkapel tweede verdieping mogelijk, optie plattegrond toegevoegd;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels Cv-installatie;
- Bouwkundige keuring recentelijk uitgevoerd, toegevoegd aan de verkoopdocumentatie;
- Gehele woning voorzien van enkele beglazing;
- 5 zonnepanelen op het dak, opbrengst en bouwjaar onbekend;
- NVM Ouderdomsclausule van toepassing;
- NVM Asbestclausule van toepassing;
- NVM Niet Bewoningsclausule van toepassing;
- Notariskeuze voor verkoper, te weten Notariskantoor Van Ee & De Jonge te Utrecht;
- Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee. Voel je vrij om ook zelf een bouwkundig rapport op te laten stellen.









HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze!





PLATTEGROND



Situatie, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP



PLATTEGROND OPTIE



PLATTEGROND



PLATTEGROND OPTIE



Begane grond, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



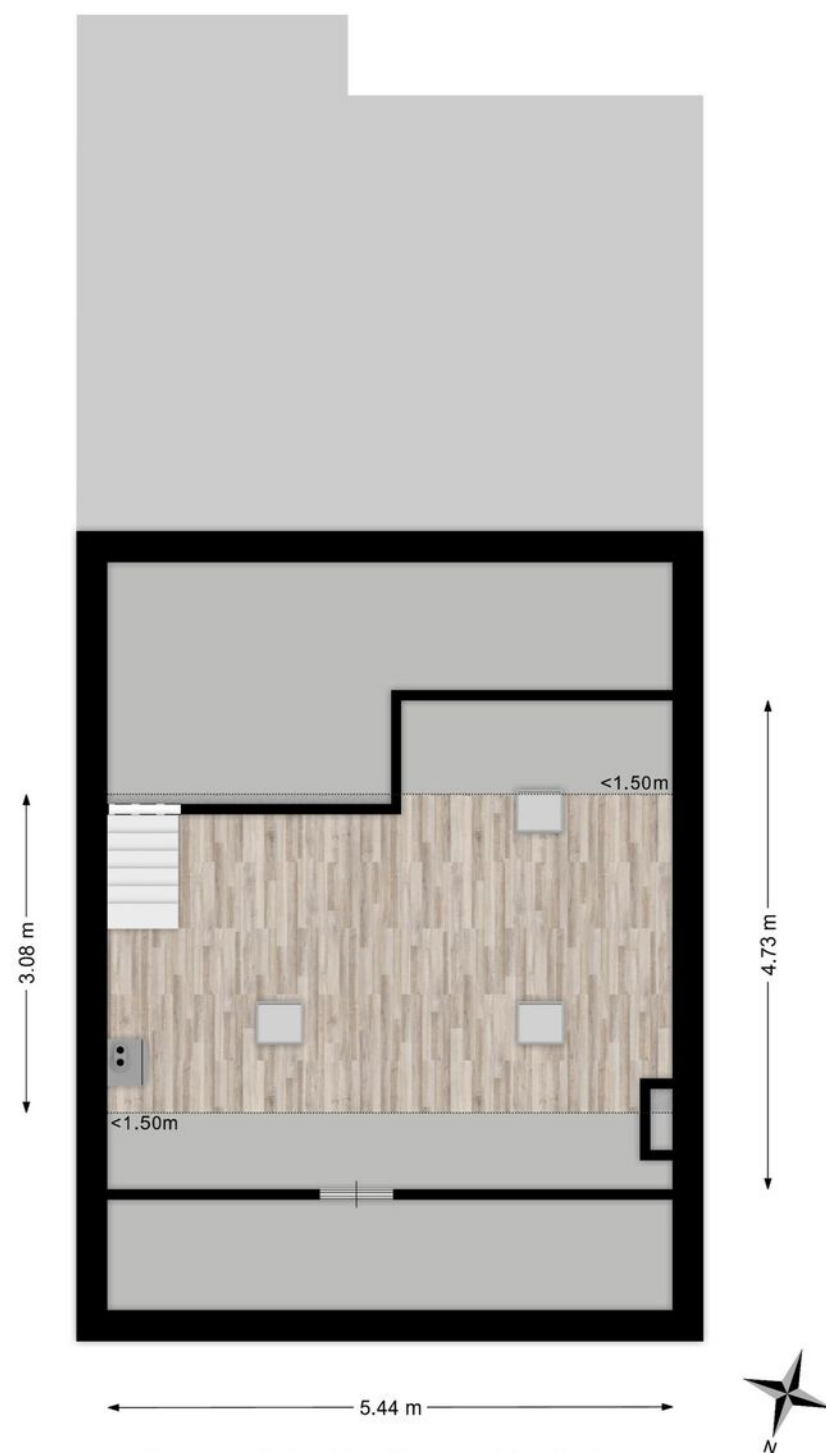
PLATTEGROND



Eerste verdieping, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

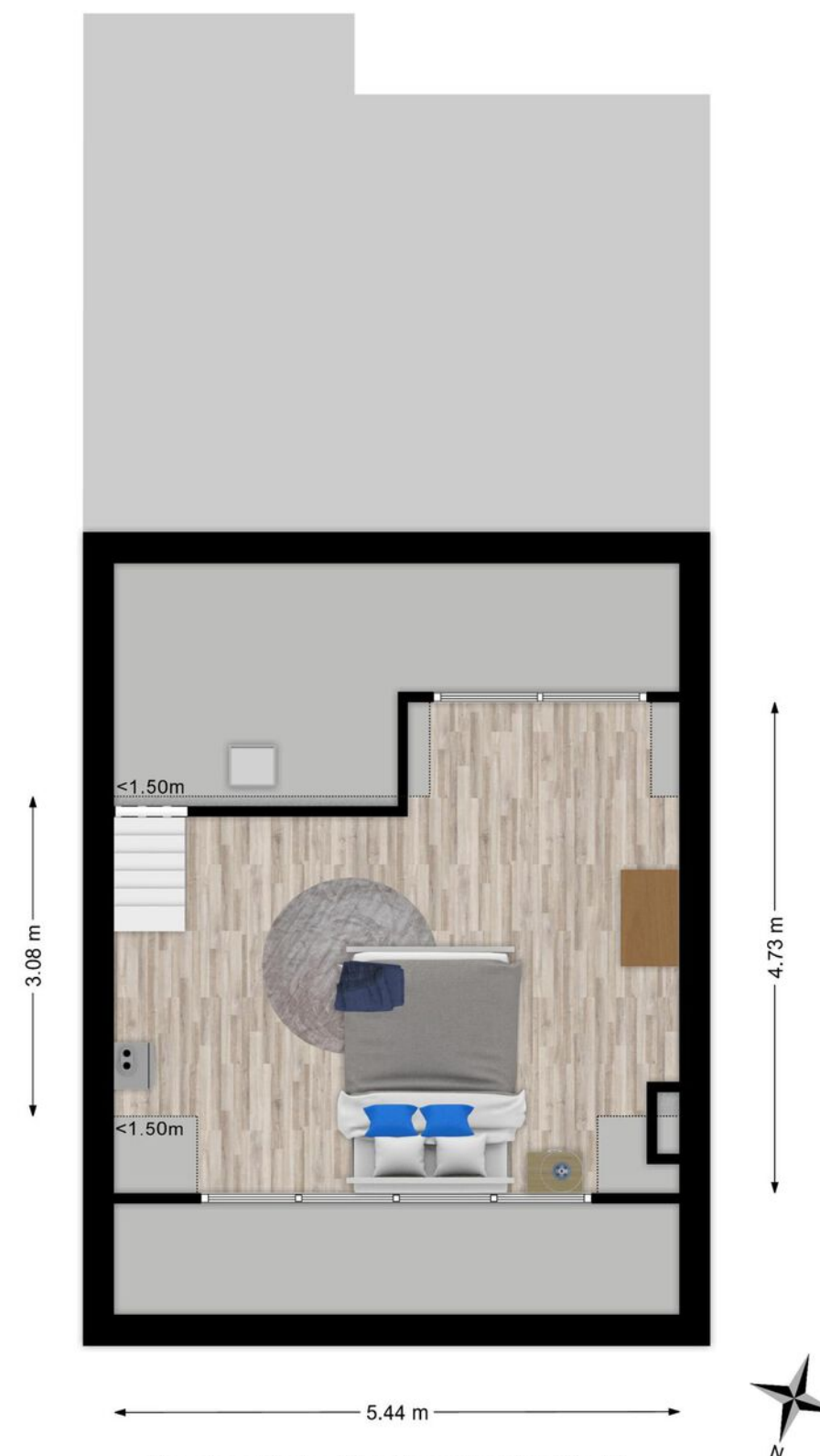


PLATTEGROND



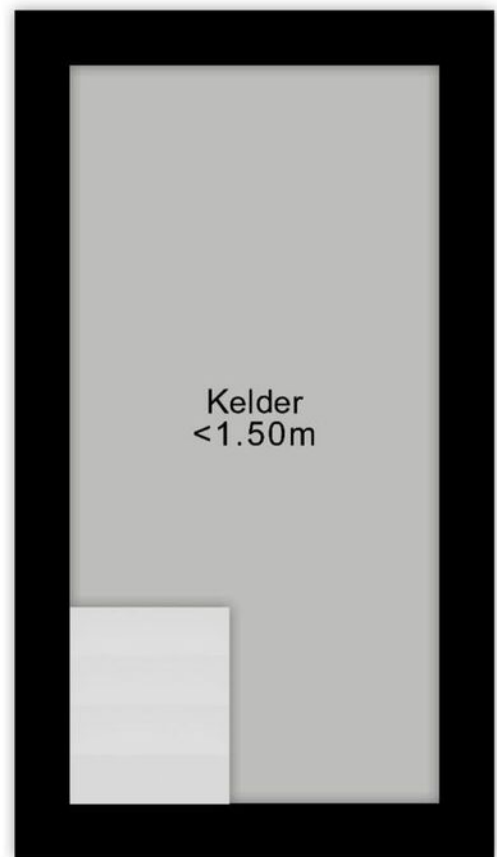
Tweede verdieping, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND OPTIE



Tweede verdieping, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



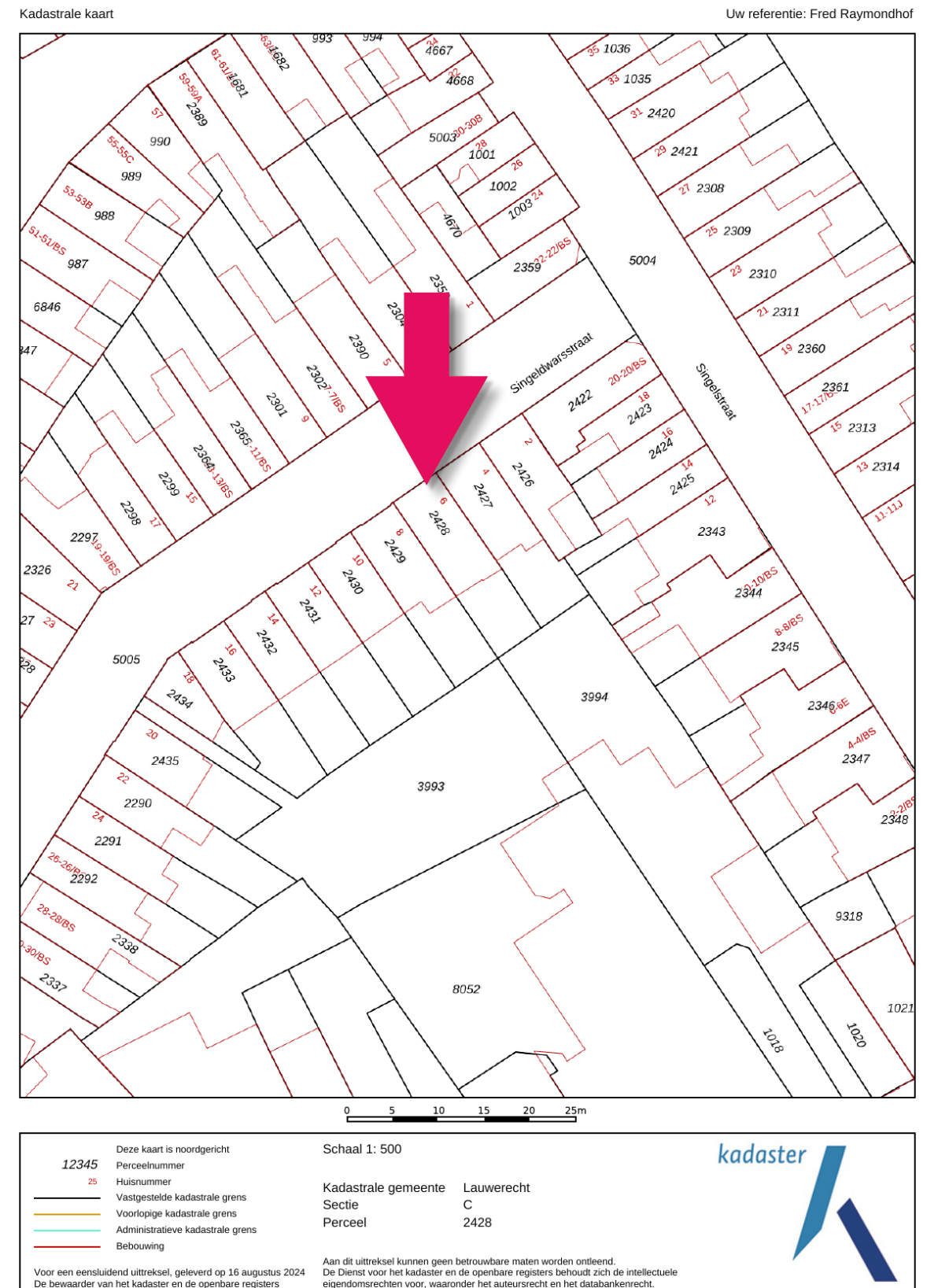
4.00 m

2.00 m



Kelder, Singeldwarsstraat 6 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

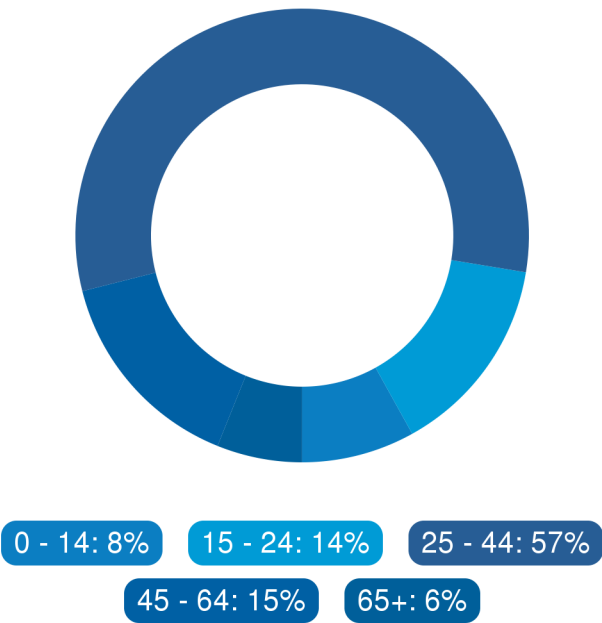
KADASTRALE KAART



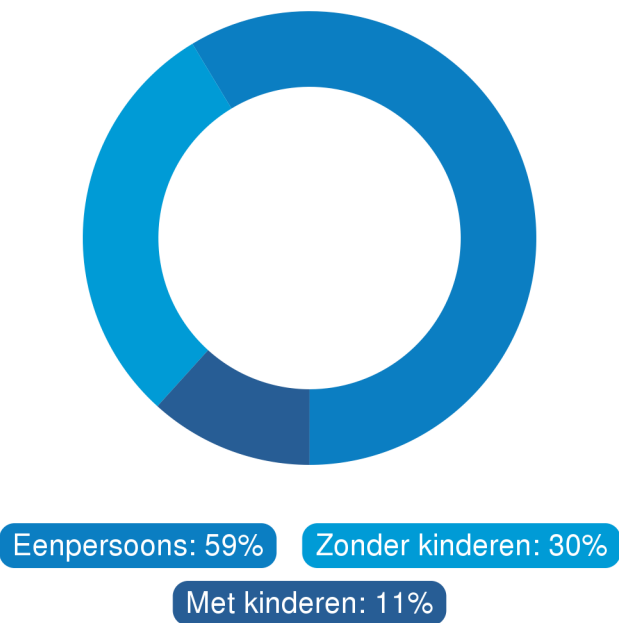
BUURTINFORMATIE

BUURTINFORMATIE - UTRECHT / PIJLSWEERD-ZUID

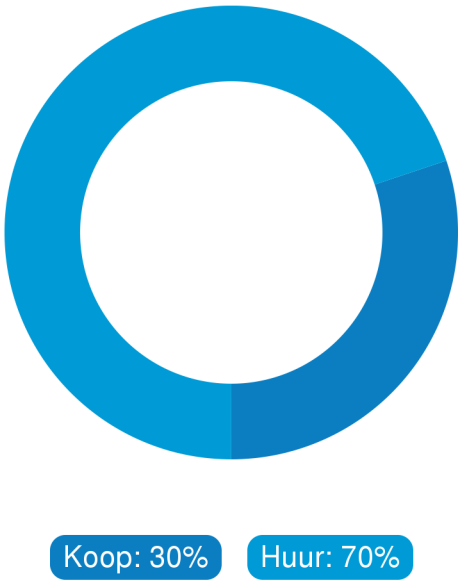
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Schemerlamp		X	
- Kroonluchter		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
potten met planten binnen en buiten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

UTRECHT, DE DOMSTAD



De gemeente en stad Utrecht is een bijzonder aantrekkelijke stad om in te wonen. Met verschillende woonwijken met elk hun eigen karakter en identiteit. Utrecht biedt álle mogelijke voorzieningen en dankzij de centrale ligging heb je zowel met de auto als met het openbaar vervoer een optimale verbinding met de rest van het land.

De stad Utrecht heeft een rijke historie en is overzichtelijk opgezet. Van wijken uit het begin van de 18e eeuw tot sfeervolle jaren '30 woningen aan de rand van het centrum. Utrecht is een levendige, culturele en bruisende stad, maar is ook de perfecte bestemming als je op zoek bent naar rust en natuur.

Utrecht heeft de mooiste parken in Nederland. Ieder met zijn eigen kenmerken en uitstraling. Neem bijvoorbeeld het Wilhelminapark, een romantisch stadspark met veel oude en karakteristieke bomen. Het Griftpark, een geliefd en modern park midden in de stad of het oude Julianapark met haar eigen dierenweide. Alle parken bieden, voor iedere leeftijd, ruimte en mogelijkheden voor sport, ontmoetingen en ontspanning. Daarnaast zijn er vele mogelijkheden om te genieten van de natuur net buiten de stad, zoals het prachtige Amelisweerd, de Vecht of één van de andere vele landgoederen en bossen. Ook goed om te weten, vanuit Utrecht zijn er binnen één uur de meeste scholen en universiteiten van Nederland bereikbaar. Daarnaast heeft Utrecht zelf één van de beste universiteiten van het land.

En wist je trouwens dat Utrecht de meest fietsvriendelijke stad in Nederland is? Na Kopenhagen is Utrecht zelfs de meest fietsvriendelijke stad ter wereld! Elke dag rijden hier ruim 125.000 fietsers naar hun werk, universiteit of school. Fietsen wordt hier zo gewaardeerd, dat er zelfs een fiets- voetgangersbrug is gebouwd: de Daphne Schippersbrug. Door middel van deze brug

ben je in een mum van tijd van Leidsche Rijn in het centrum van Utrecht (en andersom). Sinds 2018 is bovendien 's werelds grootste fietsenstalling geopend onder het stationsplein in Utrecht. Hoe fietsvriendelijk wil je het hebben?

Nóg een reden wat Utrecht een aantrekkelijke stad maakt, is het grote en vernieuwende cultuuraanbod van hoog niveau. De stad is trots op haar bekende musea, festivals, (muziek)podia en de honderden kunstwerken in de openbare ruimte en gebouwen.

Utrecht is ook één van de leukste winkelsteden van Nederland en heeft meerdere gezellige winkelgebieden, zoals bijvoorbeeld Hoog Catharijne. Hoog Catharijne is één van Nederlands grootste indoorwinkelcentrum en biedt veel verschillende winkels. Het winkelcentrum is verbonden met station Utrecht Centraal. Vanuit Hoog Catharijne loop je zo het centrum in langs de Vredenburg, Lange Elisabethstraat, Steenweg en Oudegracht, waar een goede variatie te vinden is van kleine boetiekjes en grote winkelketens. Aan het einde van de Oudegracht vind je de oudste winkelstraat van Utrecht; de Twijnstraat, de straat van de speciaalzaken.

Wist je dat:
- Utrecht meer dan 900 jaar oud is?;
- Er langs de Oudegracht een “gedicht voor de toekomst” in de straat “groeit” en deze elke week door een steenhouwer uitgebreid wordt met één letter?;



MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je 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.
- Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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 bidders 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.



Scan de QR code om
meer aanbod in **Utrecht**
te ontdekken

- Pal onder het huidige Domplein de wortels liggen van het Romeins Fort "Castellum Trajectum"?
- De Domtoren 112,32 meter hoog is en je 465 treden moet beklimmen om de top te bereiken;
- Er elk kwartier klassieke hits uit de Domtoren klinken?;
- De enige Nederlandse Paus (1522-1523) in de geschiedenis in Utrecht geboren en getogen is?
- Doordeweeks 2x per dag een bierboot vaart om de horeca aan de grachten te voorzien van bier?
- De woonwijk Lombok de eerste multiculturele wijk van Utrecht is?
- Utrecht haar eigen bonbons heeft (Het Domtorentje)?
- Utrecht Nijntje verkeerslichten heeft?



Meer weten?
Kijk de video in
onze website



OVERIGE INFORMATIE

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 kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVMmakelaar 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 je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom en afspraak met een NVMmakelaar bij je in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je 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 je 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 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 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.

Privacyverklaring

De NVM-makelaar en de NVM nemen je privacy erg serieus en zien de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. De NVM-makelaar verwerkt je gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. De NVM-makelaar besteedt veel aandacht aan een adequate beveiliging zodat je 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. Heb je vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de NVM-makelaar. Zie onze website www.blauweeik.nl/contact/privacy

* Kijk op www.rijksoverheid.nl voor de actuele hoogte van de overdrachtsbelasting en de voor jou geldende tarieven”

De koopovereenkomst

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

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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.

Inschrijving koopakte

Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper. Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden.

Ontbindende voorwaarden

Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen zijn is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 6 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

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 dien je, 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 je laat doen door een externe keurder;



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!



- Eventueel een aankoopmakelaar die je hebt 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-/kredietverstrekken 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

Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld. 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.

Opleveringsniveau / Roerende zaken

De woning wordt aan de koper opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

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 opgaaf van reden zijn aankoop annuleren.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?

De bedenktijd gaat in om 00:00 uur op de dag dat u een door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Teken en de verkopers dus op maandag de overeenkomst, dan gaat de bedenktijd in op dinsdag om 00:00 uur in. Als de makelaar u de door de verkoper getekende koopovereenkomst toestuurde, dan gaat de overeenkomst pas in op de dag dat u uw handtekening heeft gezet en vice versa. De bedenktijd loopt dan de derde dag af om 23:59 uur.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenktijd zit?

Slechts één (1) van de drie (3) dagen mag een weekend of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 23:59 uur, maar op dinsdag om 23:59 uur. 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 23:59 uur
Dinsdag	Vrijdag 23:59 uur
Woensdag	Maandag 23:59 uur
Donderdag	Maandag 23:59 uur
Vrijdag	Dinsdag 23:59 uur
Zaterdag	Dinsdag 23:59 uur
Zondag	Woensdag 23:59 uur

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.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wilt aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Blauwe Eik Makelaardij een bedrag van € 195,- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij.

Bouwtechnische keuring

Indien de koper een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren voor of tijdens de drie dagen bedenktijd, dient de koper dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling.

Koopakteclausules

In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule

(indien woning is gebouwd vóór 1990 zullen wij dit artikel opnemen in de koopovereenkomst)

Het is verkoper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



Niet bewoningsclausule

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

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.

Asbest

(indien woning ouder is dan 30 jaar zullen wij onderstaand artikel toepassen in de Koopovereenkomst. In de vragenlijst B staat vermeld of de verkoper op de hoogte is van evt. asbest in de woning)

Gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen asbesthoudende 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.

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 er 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 je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



Blauwe Eik Makelaardij

De Slimste Keuze!

Blauwe Eik Makelaardij is opgericht door Dennis Vermeulen en Jan-Marten Bosman.

Dennis en Jan-Marten leerden elkaar kennen tijdens de makelaarsopleiding en hadden meteen een goede klik. Nadat zij de makelaarsopleiding beiden succesvol hadden afgerond, bleven zij contact houden met elkaar. Jarenlang werkten ze bij verschillende grote makelaarskantoren in de regio Utrecht en waren ze dus in feite concurrenten van elkaar. In 2014 besloten Dennis en Jan-Marten hun krachten te bundelen en dit was de mooie start van Blauwe Eik Makelaardij!

Transparantie, flexibiliteit, open communicatie en klantgerichtheid staan bij ons centraal. Je krijgt altijd helder advies, we hebben een no-nonsens mentaliteit en zullen zeggen waar het op staat.

Een klein voorstelrondje:

Onze steun en toeverlaat op de binnendienst, Rachelle Tang en Stieneke Budding- van Overhagen, zorgen ervoor dat het administratieve proces met betrekking tot de aan- en verkoop van een woning op rolletjes loopt. Zij zijn het eerste aanspreekpunt en houden met hun helicopterview alle zaken scherp in de gaten. Neem je telefonisch contact met ons op, dan is de kans heel groot dat je Rachelle of Stieneke aan de lijn krijgt.

Sophie Herr en Max Noordijk zijn onze toppers op de buitendienst. Met zijn twee, ondersteunen zij Dennis en Jan-Marten bij het aan- en verkopen van een woning, maar ook ondersteunen zij (indien nodig) Rachelle en Stieneke op de binnendienst.



Dennis Vermeulen

Register Makelaar-Taxateur

☎ 06-48761539

✉ dennis@blauweeik.nl



Jan-Marten Bosman

Register Makelaar-Taxateur

☎ 06-42345754

✉ janmarten@blauweeik.nl



Rachelle Tang

Binnendienst

☎ 030-8893330

✉ info@blauweeik.nl



Sophie Herr

Kandidaat Register Makelaar-Taxateur

☎ 06-28347631

✉ sophie@blauweeik.nl



Stieneke Budding

Binnendienst/officemanager

☎ 030-8893330

✉ info@blauweeik.nl



Max Noordijk

Vastgoedadviseur

☎ 06-48058918

✉ max@blauweeik.nl

Deze “vastgoed-kameleons” zijn echt van alle markten thuis! Door ons relatief kleine team zijn de lijnen kort en kunnen wij onderling zeer snel schakelen.

We zijn lokaal geworteld, hebben een groot en actief netwerk en kennen het marktgebied van de regio Utrecht als onze eigen broekzak. We vinden het ook heel belangrijk om jou te leren kennen, zodat we (samen) een unieke strategie kunnen bepalen om je huis te verkopen óf een woning aan te kopen. Jouw wensen en belangen staan voorop en we streven altijd naar de beste deal voor jou!

Follow us



Neem contact op via

☎ 030 - 889 33 30

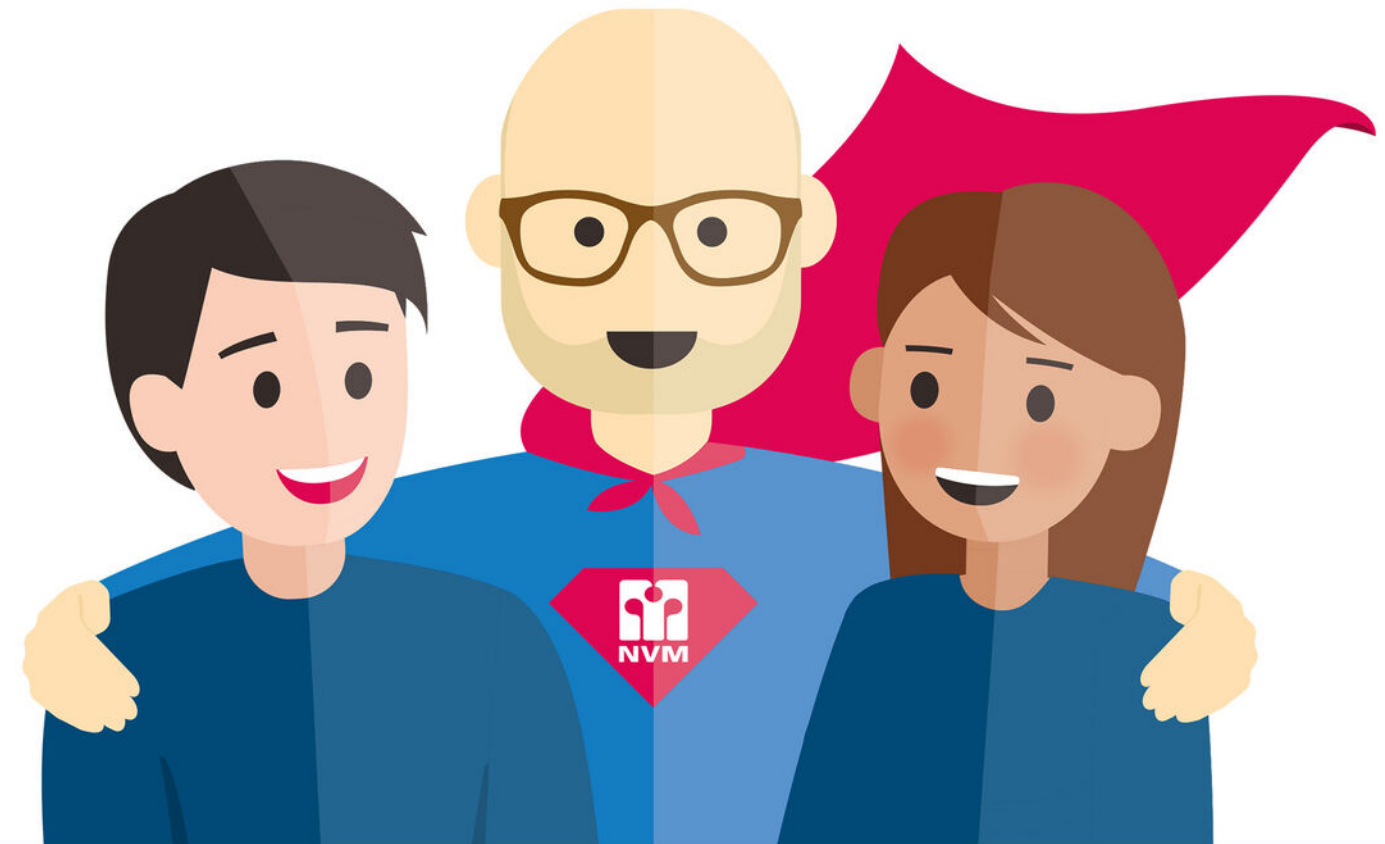
✉ info@blauweeik.nl



BLAUWEEK.NL

De slimste keuze!

OOK DUIZENDEN EURO'S BESPAREN?



SCHAKEL EEN NVM AANKOOPMAKELAAR IN!

*Jouw maatje bij de zoektocht
naar een huis!*



BLAUWE EIK
makelaardij

Vrijblijvend kennismakingsgesprek? **030 - 889 33 30**



10%

KORTINGSVOUCHER

Vraag naar de
voorwaarden



HÉ JIJ! BENIEUWD NAAR
DE WAARDE VAN JOUW HUIS?



≡ OFFICIEEL ≡
TAXATIERAPPORT NODIG?

Ontvang korting bij het inleveren
van deze voucher



www.blauweik.nl

Bel ons: 030 - 889 33 30



www.blauweik.nl

Bel ons: 030 - 889 33 30



Bouwkundig inspectierapport



**Singeldwarsstraat 6
3513 BS Utrecht**

Algemene informatie

Gekeurd object

Adres : Singeldwarsstraat 6
Postcode : 3513 BS
Woonplaats : Utrecht
Woningtype : Tussenwoning
Bouwjaar : 1915
Status : Onbewoond

Opdrachtgever

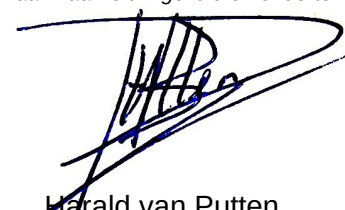
Naam : Executeur testamentair
en/of : De heer H. Lammerts
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Telefoonnummer :
E-Mail : harborabora@gmail.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE24.1581
Datum inspectie : Di 3 Sep 2024 om 09:00
Verkopend makelaar : Blauwe Eik Makelaardij
Aankopend makelaar :
Aanwezig bij de inspectie : Verkopend makelaar
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : Harald van Putten



Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend



Harald van Putten

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.



Verstreckte informatie

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

Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn? Ja

- De woning wordt verkocht door de executeur. Van eventuele gebreken of uitgevoerd onderhoud aan de woning is niets bekend.
- Qkeur heeft GEEN (eventueel) door verkoper ingevulde vragenlijst ontvangen of ingezien.

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave**Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)? Niet van toepassing



Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig

Redelijk/goed

Bouwkundige staat inwendig

Redelijk/goed

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Direct	Op termijn
Hellend dak	- De dakvlakken nazien en waar nodig pannen goed leggen en/of vervangen. Tevens de (nok)vorsten nazien en waar nodig vernieuwen/vastleggen en/of aansmeren. Ook in de toekomst rekenen op het regelmatig nazien van de dakvlakken (periodiek onderhoud). Voor de volgende jaren zijn door ons geen kosten opgenomen.	€ 1.200,-	
Gevels/metselwerk	- De aanwezige scheurvormingen achtergevel herstellen/afdichten. - Het voegwerk ter plaatse van de voorgevel lokaal vernieuwen.	€ 800,- € 800,-	
Kozijnen / gevelbekledingen	- Bij enkele schuiframen het schuifmechanisme herstellen.	€ 1.500,-	
Schilderwerk	- Een bijwerkbeurt uitvoeren. Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk/reparaties. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud). - Het buitenschilderwerk in zijn geheel uitvoeren. Bij schilderwerk rekenen op stop- en vulwerk (reparaties). Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud).	Niet begroot	Niet begroot
Ongedierte/Zwam	- Door een gespecialiseerd bedrijf de houtvernielers laten onderzoeken en eventueel (preventief) bestrijden.	€ 800,-	
Verwarming	- De combi-ketel op termijn vernieuwen. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met het eventueel (bij)plaatsen van een hybride warmtepomp met buitenunit. Dit kan eventueel later alsnog worden uitgevoerd. Deze wordt dan gekoppeld aan de nieuwe combi-ketel.		€ 2.300,-
Onvoorzien *	- Onvoorzien	€ 1.000,-	€ 1.000,-
Totaal (incl. BTW)		€ 6.100,-	€ 3.300,-

* Gezien de geringe tijdsduur en uitsluitend visuele wijze van inspecteren, komen incidenteel niet alle gebreken aan het licht tijdens onze bouwkundige keuring. Houd daarom rekening met een mogelijke afwijking van de bouwkundige herstellkosten. Bij de post onvoorzien is hiervoor een stelpost opgenomen, dit bedrag kan uiteraard afwijken.



Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan

HOOFDELEMENT	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hellend dak	€ 1.200					
Gevels/metselwerk	€ 1.600					
Kozijnen / gevelbekledingen	€ 1.500					
Schilderwerk	Niet begroot				Niet begroot	
Ongedierte/Zwam	€ 800					
Verwarming		€ 2.300				
Onvoorzien	€ 1.000					€ 1.000
TOTAAL	€ 6.100	€ 2.300	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.000



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.
Functioneel	Kosten worden nimmer begroot. 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:

- Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook artikel 4.6 van onze algemene voorwaarden.
- Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.
- Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen, maar daartoe zijn wij niet verplicht.
- Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.
- Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.
- Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een op asbestinventarisatie gespecialiseerd bedrijf een vervolg onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
- Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondafwerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.
- 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.

- Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten.

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? - Wat is de conditie van de pannen? - Liggen de vorsten voldoende vast? - Zijn er hellende daken aanwezig welke niet zijn voorzien van pannen? - Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten? - Verkeren de regenpijpen in voldoende staat? - Verkeren de dakramen in voldoende staat? - Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat?	- Keramisch - Redelijk/gedateerd - Niet inspecteerbaar - Ja, roefdak - Voor zover zichtbaar voldoende - Algemeen wel - Ja, functioneel - Voor zover inspecteerbaar wel		
Opmerkingen: - Op het dak liggen zgn. "Oud Hollandse dakpannen". Deze pannen hebben een mindere onderlinge aansluiting waardoor ze lekkagegevoelig zijn. - Het pannendak is vanaf afstand (straatniveau) geïnspecteerd. - Het pannendak is ouder en nadert het einde van de technische levensduur. Door periodiek het pannendak na te zien en waar nodig pannen uit te wisselen of goed te leggen, is het pannendak mijns inziens voorlopig te handhaven. Reken wel op vervanging van het pannendak binnen ca.8 jaar. Of op korte termijn indien het wenselijk is om isolatie onder de pannen aan te gaan brengen. Als burens op kortere termijn hun pannendak vernieuwen, dan adviseren we zeker om dit gezamenlijk te doen. Geen kosten opgenomen. - De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten voor zover zichtbaar in een voldoende staat. Dit is echter geen garantie. - De aanwezige dakramen zijn ouder/functioneel. Vervangen naar wens van koper. - Het dakraam is oud/functioneel. Eventueel naar wens vernieuwen (in het kader van verduurzaming/isolatie ook aan te bevelen). Geen kosten opgenomen.			   
Hersteladviezen: - De dakvlakken nazien en waar nodig pannen goed leggen en/of vervangen. Tevens de (nok)vorsten nazien en waar nodig vernieuwen/vastleggen en/of aansmeren. Ook in de toekomst rekenen op het regelmatig nazien van de dakvlakken (periodiek onderhoud). Voor de volgende jaren zijn door ons geen kosten opgenomen.	Direct € 1.200,-	Op termijn	

Platte daken		
Dakbedekking		
• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak?	Voor zover zichtbaar voldoende	 
Overige		
• Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Verkeren de koepel(s)/daklicht(en) in voldoende staat?	Niet/beperkt te inspecteren	
• Verkeren de boeiboorden/overstekken algemeen in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Is de bouwfysische dakopbouw inspecteerbaar in combinatie met ventilatie?	Nee	
• Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat.	Voor zover zichtbaar wel	
Opmerkingen:		
- Platte daken/dakbedekkingen dienen periodiek/jaarlijks schoongemaakt te worden. Tevens dienen de aansluitingen en randen te worden gecontroleerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		

Schoorsteen		
• Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en?	Voor zover zichtbaar voldoende	
• Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat? • Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat? • Verkeert het metselwerk algemeen in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel Voor zover zichtbaar wel Voor zover zichtbaar wel	
• Verkeert de afsmeerlaag/betonnen afdekplaat in een voldoende staat?	Niet te inspecteren	
• Zijn er schoorsteenkap(pen) aanwezig?	Beperkt inspecteerbaar	
• Zijn er lekkage-/doorslagplekken aanwezig in/op het schoorsteenkanaal (inpandig) ?	Voor zover zichtbaar niet	
• Zijn de kanalen inspecteerbaar?	Nee	
Opmerkingen:		
- De schoorstenen zijn op afstand geïnspecteerd (=beperkt).		

Dakkapel(len) achter dakvlak		
• Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)?	Redelijk	
• Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)?	Voor zover zichtbaar voldoende	
• Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat?	Ja	
• Verkeren de zijwangen in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Verkeert het loodwerk (of loodervanger) in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Hoe is de conditie van het/de kozijn(en)?	Redelijk	
• Verkeert het houtwerk in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Zijn er aan de binnenkant lekkagesporen aangetroffen?	Ja	
• Zijn de lekkages actief?	Nee	
Opmerkingen:		
- De dakkapel is vanaf afstand (straatniveau) geïnspecteerd.		
- Dit betreft een oudere dakkapel. Vervanging (op termijn) dient in overweging genomen te worden. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		
- Bij schilderwerkzaamheden rekenen op stop- en vulwerk.		
- Het loodwerk is ouder, voor zover zichtbaar voldoende.		
- Eventueel aanwezig houtrot is niet altijd visueel waarneembaar. Met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.		

Gevels/metselwerk		
• Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?	Ja	
• Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen?	Nee	
• Is het voegwerk algemeen voldoende?	Deels	
• Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat?	Ja	
• Is de spouw (na)geïsoleerd?	Niet te inspecteren	
Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- De aanwezige scheurvormingen achtergevel herstellen/afdichten.	€ 800,-	
- Het voegwerk ter plaatse van de voorgevel lokaal vernieuwen.	€ 800,-	



Kozijnen / gevelbekledingen		
- Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen? - Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd? - Zijn er ramen/deuren die klemmen? - Hoe is algemeen de conditie van het hang- en sluitwerk?	Redelijk/goed Niet/beperkt te inspecteren Beperkt Redelijk/goed	  
Opmerkingen: - Eventueel aanwezig houtrot is niet altijd visueel waarneembaar. Met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad. - Bij oudere kozijnen met schilderwerk altijd rekenen op stop- en vulwerk (reparaties). - De kozijnen zijn deels in aluminium uitgevoerd. - Indien het wenselijk is om dubbel glas aan te brengen, deels rekenen op het vernieuwen van de draaiende delen (ramen, deuren etc). De aanwezige profilering/kozijnmaat is (mogelijk) deels ongeschikt voor dubbele beglazing. Vaak is het een overweging (zeker wanneer de kozijnen al minder of ouder zijn) om een kozijn compleet te vervangen. Het op locatie vervangen van draaiende delen is arbeidsintensief en daardoor duur. - Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen, herstellen of vervangen van tochtafdichtingen. - Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen. - De schuiframes zijn deels vastgezet. Er zijn geen kosten opgenomen om deze gangbaar te maken, wel zijn er kosten begroot om de bestaande schuiframes te verbeteren en/of te herstellen (mechanisme)		
Hersteladviezen: Bij enkele schuiframes het schuifmechanisme herstellen.	Direct € 1.500,- Op termijn	



Schilderwerk		
- Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? - Is er isolerende beglazing toegepast?	Wisselend Deels	 
Opmerkingen: - In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, anders dan (eventueel) genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). - Er is in deze woning (plaatselijk) nog enkel of oud dubbel glas aanwezig. Dit isoleert niet of minder goed. Dubbele beglazing heeft een levensduur van ca. 25 jaar. Bij oud dubbel glas wordt bovendien het risico op condens tussen het glas groter. Overweeg hier dus nieuwe dubbele beglazing. Het huidige dubbele glas (bv. HR++ of Triple) isoleert veel beter, doordat tussen het glas een coating en een isolerend gas aanwezig is. Een natuurlijk moment om glas te vervangen is tijdens een schilderbeurt. Vervangen van glas is een goede stap in de verduurzaming van uw woning (er zijn subsidieregelingen). En vaak noodzakelijk als u wilt overstappen op laagtemperatuurverwarming (bv. vloerverwarming). - Eventueel buitenschilderwerk valt onder regulier onderhoud. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. - We adviseren het buitenschilderwerk minimaal eens in de 6 tot 8 jaar uit te voeren, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij (blanke) lak- of beitswerk is de cyclus beduidend korter. Tip! Reinig uw schilderwerk meerdere keren per jaar, dit verlengt de levensduur. - Als kozijnen aan de binnenkant niet goed geschilderd zijn, wordt de kans op aantasting door houtrot groter. Er kan zo van binnenuit vocht in de kozijnen komen. We adviseren daarom ook het schilderwerk aan de binnenkant van de kozijnen in goede conditie te houden.		
Hersteladviezen: - Een bijwerkbeurt uitvoeren. Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk/reparaties. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud). - Het buitenschilderwerk in zijn geheel uitvoeren. Bij schilderwerk rekenen op stop- en vulwerk (reparaties). Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud).	Direct Niet begroot Op termijn Niet begroot	
Buitenriolering		
Is er bekend in welk materiaal de buitenriolering is uitgevoerd?	Onbekend	
Opmerkingen: De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten.		

Intern

Dakconstructies			
Hellende houten daken:			
• Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ?	Deels		
• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Voor zover zichtbaar niet		
• Verkeren de dakconstructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel		
• Is het dakbeschot goed inspecteerbaar?	Deels		
• Verkeert het dakbeschot voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Ja, voor zover inspecteerbaar		
• Indien dakconstuctie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende		
• Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee		
• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Nee (of niet actief vochtig)		
Platte houten daken:			
• Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Nee		
• 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		
• Indien dakconstuctie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende		
• Zijn de daken geïsoleerd?	Vermoedelijk wel (niet te inspecteren)		
• Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee		
• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Nee (of niet actief vochtig)		
Steenachtige daken:			
• Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Niet van toepassing		
Opmerkingen:			
- Door de aanwezige goederen/huisraad en de afwerkingen is de dakconstructie beperkt inspecteerbaar.			
- De trek balk is verwijderd, het is niet zichtbaar in hoevere maatregelen zijn getroffen om de (spat)krachten op te vangen. Er zijn geen noemenswaardige vervormingen aangetroffen. De indruk is voldoende.			

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			
• Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Redelijk/goed		
• Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Ja, niet actief		
• Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Ja		
Opmerkingen:			
- Plaatselijk krimp-scheurtjes in de wanden (= herstel wandafwerking). Constructief niet van invloed.			
- De aanwezige scheurvormingen in de wanden zijn constructief niet van invloed (= herstel wandafwerking).			
- In enkele stucplafonds (stuc op riet) zit scheurvorming, deze wordt veelal veroorzaakt door werking/beweging van de verdiepingvloeren/dakbalken of door onthechting plafonds als gevolg van roestend binddraad. Constructief niet van invloed.			
- Houten plafonds aangetroffen. Deze zijn brandonveilig. Het verdient aanbeveling deze te vervangen door een gipsplaten of stucplafond.			

Vloeren			
Houten verdiepingvloeren			
• Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja		
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja		
• Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren?	Niet of beperkt		
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren		
• Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Goed		
Houten begane grondvloer			
• Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd?	Deels		
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar?	Nee		
• Is er noemenswaardige vervorming in de begane grondvloer aanwezig?	Niet of beperkt		
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja		
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd?	Niet te inspecteren		
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Voor zover inspecteerbaar wel		
• Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende		
Steenachtige vloeren			
• Zijn er steenachtige vloeren aanwezig?	Nee		
Opmerkingen:			
- In het kader van verduurzaming is het een overweging de houten begane grondvloer te vervangen door een schuimbetonvloer (bijv. Faber Comfortvloer) in combinatie met vloerverwarming. Schuimbetonvloeren hebben een goede isolatiewaarde..			
- Lokaal zijn er krakende vloerdelen.			



Fundering		
- Wat voor een fundering is toegepast? - Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Fundering op staal Niet of beperkt	
Opmerkingen: - Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren. - Een fundering op staal heeft, wat nog al eens gedacht wordt, niets met staal te maken. In principe is het niets anders dan een gemetselde muur met daaronder een brede gemetselde of betonplaat welke draagt op de bodem (dus geen palen). - 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. - Indien de omstandigheden van de grond (door verdroging, verlaging van de grondwaterstand en/of lekkages in de grond) veranderen is het altijd mogelijk dat er (nieuwe) scheurvormingen of zettingen ontstaan.		

Kelder		
- Zijn kelderwanden vochtig? - Was de kelder bij opname "droog" - Worden er maatregelen noodzakelijk geacht om eventueel vocht te bestrijden? - Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen in de kelder aanwezig?	Niet ongebruikelijk Ja Naar wens Ja	
Opmerkingen: Het stucwerk is deels matig in de kelder, eventueel (naar wens) nieuw stucwerk opzetten met een cement gebonden mortel. Geen herstelkosten opgenomen		





Kruipruimte		
Is er een kruipruimte aanwezig?	Ja, deze is niet toegankelijk	
Opmerkingen: De eventuele kruipruimte is niet geïnspecteerd. Bij opname was geen (zichtbaar of bereikbaar) inspectieluik aanwezig.		



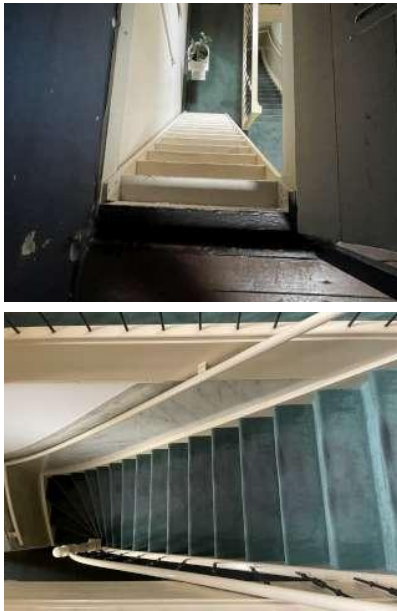
Afwerkingen en binnenschilderwerk		
Hoe is inpandig het algemene afwerkingsniveau?	Redelijk	
Opmerkingen: - Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen zijn buiten beschouwing gelaten. - Altijd rekenen op enig herstel wandafwerking (gaatjes stoppen, hol klinkend 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. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		



Binnendeuren en kozijnen		
- Zijn er klemmende deuren aanwezig? - Zijn de binnendeuren algemeen voldoende? - Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Nee Ja Ja	
Opmerkingen: - In de woning zijn met name oudere (paneel)deuren aanwezig, enkele deuren met enige vervorming, krimpscheuren etc. (past bij het karakter van de deuren/woning) - Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen.		





Trappen		
- Hoe is algemeen de conditie van de trappen? - Verkeren de balustrades/leuningen algemeen in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar redelijk/goed Ja	
Opmerkingen: De trap naar de zolder is wat wankel, vervangen naar wens van koper.		

Ongedierte/Zwam						
• Is er houtworm geconstateerd? • Zo ja, bestaat het vermoeden dat deze nog actief is? • Is er boktor geconstateerd? • Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Ja in dakconstructie Mogelijk Voor zover zichtbaar niet Voor zover zichtbaar niet					
Opmerkingen: - De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten.						
Hersteladviezen: - Door een gespecialiseerd bedrijf de houtvernielers laten onderzoeken en eventueel (preventief) bestrijden.	<table><tr><th>Direct</th><th>Op termijn</th></tr><tr><td>€</td><td>800,-</td></tr></table>		Direct	Op termijn	€	800,-
Direct	Op termijn					
€	800,-					



Sanitair/keuken		
Badkamer - Wat is de algemene staat van de badkamer? - Is het voeg- en tegelwerk algemeen voldoende? - Zijn er lekkages van het sanitair in de badkamer(s)? - Zijn er vochtplekken zichtbaar achter/onder de douche/baduitloop? - Werkt het mechanisme van het badkamertoilet goed?		Gedateerd Algemeen wel Voor zover zichtbaar niet Voor zover zichtbaar niet Ja
Keuken Wat is de algemene staat van de keuken?		Redelijk/goed
Toilet - Wat is de algemene staat van de toiletruimte? - Is de toiletput goed bevestigd? - Werkt het mechanisme van het toilet goed? - Is het voeg- en tegelwerk algemeen voldoende?		Redelijk/goed Ja Deels Algemeen wel
Opmerkingen: Alleen bij een niet functionele badkamer/toiletruimte/keuken worden er kosten begroot. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel zoals het nazien van kitvoegen, kranen, douchekoppen/slangen en dergelijke, kosten niet begroot. Keuken-/badkamermeubilair en keukenapparatuur wordt standaard buiten beschouwing gelaten.		



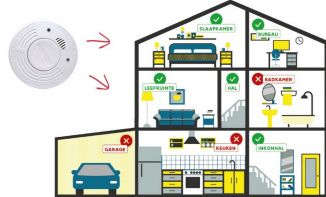
Technische installaties

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 huidige 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? - Hoeveel groepen zijn er aanwezig? - Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig? - Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steekproefgewijze controle)? - Zijn de wandcontactdozen en schakelaars algemeen voldoende?	Redelijk Meergroepsinstallatie Ja Ja Deels	
Opmerkingen: - De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen. - Wij adviseren ondeugdelijke aansluitingen of onveilige situaties altijd te voorkomen (niet altijd door ons geconstateerd). Denk hierbij aan: zelf aangelegde uitbreidingen met verlengsnoeren, niet juist afgedichte lasdozen, meterkast met draden die niet goed zijn afgemonteerd, etc). Raadpleeg bij twijfel altijd een elektricien. Ook voor het herstellen of verbeteren van de situatie. - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers) - Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. - Aardlekschakelaars kunnen vast gaan zitten, waardoor deze niet meer goed functioneren (bij opname niet getest). Het verdient aanbeveling de aardlekschakelaar(s) minimaal 2x per jaar te testen door op de testknop te drukken (aardlekschakelaar moet dan uitspringen). Een goed moment voor het testen is bijv. bij de overgang van zomer-/wintertijd, wekkers etc. moeten dan toch opnieuw ingesteld worden. - Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars etc. En/of deze naar wens uitbreiden/aanpassen. - De wandcontactdozen zijn (deels of veelal) niet geaard. Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen van wandcontactdozen met randaarde.		 

Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie		
Hoe is algemeen de beoordeling voor de brandveiligheid/brandmeldinstallatie?	Voldoende	
Opmerkingen: - Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de aanwezigheid van minimaal een rookmelder (verkeersruimte/gang) op elke verdieping verplicht. Bij nieuwbouw was deze verplichting al langer van kracht. Rookmelders worden door ons niet geïnventariseerd of op hun werking getest. We adviseren bij ingebruikname van de woning, de eventuele rookmelders te testen. Of, als deze nog niet zijn aangebracht, dit alsnog te doen. - Doordat rook altijd stijgt is het belangrijk om de rookmelder aan het plafond te bevestigen. Zo geeft de rookmelder het snelste alarm als er een brand ontstaat. Hang de rookmelder in het midden van het plafond, minimaal 50 centimeter van de wand of hoek en minimaal 30 cm van een lamp. - Rookmelders gaan over het algemeen 10 jaar mee. Daarna moeten ze vervangen worden.		

Gasinstallatie		
• Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? • Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd? • Was er bij opname een gaslucht ruikbaar?	Deels Deels Nee	
Opmerkingen: - De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar. - Gasleidingen worden visueel geïnspecteerd en door ons niet afgeperst. - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers)		



Verwarming		
- Hoe wordt de woning verwarmd? - Wat is het merk van de cv-ketel? - Heeft de ketel ook een warmwatervoorziening (combi-ketel)? - Wat is het bouwjaar van de cv-/combiketel? - Verkeren de radiatoren en het leidingwerk algemeen in een voldoende staat? - Zijn er lekkages geconstateerd? - Is er noemenswaardige corrosie opgetreden aan de radiatoren/leidingen?	Centrale verwarming Remeha Ja 2010 Ja Voor zover zichtbaar niet Niet zichtbaar aanwezig	 
Opmerkingen: - De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15-17 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft u niet altijd direct te vervangen. De warmteopbrengst van oudere ketels loopt wel terug. Het verdient (zeker in de huidige tijd) aanbeveling om je ruimschoots te laten adviseren over duurzamere warmteoplossingen. Denk aan een warmtepomp, hybride warmtepomp etc. Op www.milieucentraal.nl staat veel uitleg over alle opties. Stap 1 is sowieso altijd om te beginnen met het goed isoleren van de woning (en het voorkomen van tocht), als dit nog niet is gedaan. - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers)		
Hersteladviezen: De combi-ketel op termijn vernieuwen. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met het eventueel (bij)plaatsen van een hybride warmtepomp met buitenunit. Dit kan eventueel later alsnog worden uitgevoerd. Deze wordt dan gekoppeld aan de nieuwe combi-ketel.	Direct Op termijn € 2.300,-	

Waterinstallatie	
- Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? - Hoe is de warmwater voorziening?	Ja Combi-ketel
Opmerkingen: - Kranen zijn buiten beschouwing gelaten. - Er zijn geen loden leidingen aangetroffen. Het is niet uit te sluiten dat deze wel aanwezig zijn (b.v. tussen vloeren). - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers)	



Ventilatie/vocht/luchtbehandeling		
- Is er centrale mechanische ventilatie aanwezig? - Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? - Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? - Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken?	Nee Ja Ja Ja	
Opmerkingen: - Het verdient aanbeveling een (centrale) mechanische ventilatiesysteem/-box aan te brengen. Hiermee realiseert u een goede afzuiging. Vaak zijn de moderne ventilatiesystemen voorzien van een draadloze bediening en/of vochtsensor (erg handig in de badkamer), verbruiken ze minder stroom en maken ze minder geluid. Geen kosten opgenomen. - De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit. - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers)		

Schouwen / Haard	
- Zijn er in de woning schouwen aanwezig? - Zijn de kanalen inspecteerbaar?	Ja, meerdere Nee
Opmerkingen: Het kanaal van de schouw(en) is niet of zeer beperkt inspecteerbaar. Over het algemeen zijn dit gemetselde kanalen.	

Riolering		
- Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? - Zijn er actieve lekkages aangetroffen? - Zijn er verstoppingen geconstateerd? - Was er een rioollucht ruikbaar bij opname?	Niet inspecteerbaar Voor zover zichtbaar niet Nee Nee	
Opmerkingen: - Rioleringen welke niet zijn uitgevoerd in kunststof kunnen nog jaren meegaan maar ook op korte termijn problemen geven. - Bij een eventuele renovatie en/of modernisatie rekening houden met extra kosten voor het uitbreiden en/of vervangen van de installatie. Niet begroot (afhankelijk van de wensen van kopers)		

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

Bijgebouw(en)

Bijgebouw / berging		
Zijn er verder nog bijgebouwen o.i.d. aanwezig?		Buiten beschouwing gelaten
		
Overige		
Opmerkingen: Erfafscheidingen, tuinmuren en -overkappingen, poortdeuren, bestratingen, dierenverblijven, beschoeiingen 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 6 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 bouwtechnische keuring wordt geen onderzoek gedaan naar milieubelastende materialen, of materialen die een gezondheidsrisico kunnen opleveren, zoals (maar niet beperkt tot): asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen, olietanks en/of andere

verontreinigingen. Met de keuring kan de aanwezigheid van deze materialen, stoffen of toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de vornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten. Als opdrachtgever hieromtrent zekerheid wil hebben, dient altijd nader specialistisch onderzoek door derden te worden gedaan.
4.7 Qkeur voert geen controle uit of op basis van bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst.
4.8 Buiten de keuring valt controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen.
4.9 Qkeur voert geen controle uit op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.
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 uitgegaan 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 zes 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

AANTEKENINGEN

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.

11.6 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.

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.

Versie 06-2023

INTERESSE IN DEZE WONING?



BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

**Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

Pablo Picassostraat 505

3544 NX Utrecht

T 030 - 889 33 30

E info@blauweeik.nl

blauweeik.nl

