

# TE KOOP



## Mariengaerde 8, Opheusden

Vraagprijs € 319.500 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN



## Kenmerken

Bouwaard  
**portiekflat**

Woonoppervlakte  
**82 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**0 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**270 m<sup>3</sup>**

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Omschrijving

Zoekt u een fijn HOEKAPPARTEMENT met veel licht binnen en een panoramisch uitzicht over Opheusden? Dan bent u hier aan het goede adres! Dit appartement is mooi gelegen op de 2e verdieping, heeft 2 slaapkamers en een fijn balkon waar u kunt genieten van het zonnetje! Praktisch is de berging maar ook de eigen parkeerplaats zodat u altijd bij de deur kan parkeren. Het gebouw is nog jong, van 2009 en dan ook volledig geïsoleerd, dit bekent voor u dan ook dat het appartement een energielabel A heeft! Ziet u zichzelf hier al helemaal wonen? Kom snel een kijkje nemen, hartelijk welkom!

Het nette en centraal gelegen appartementengebouw Mariëngaarde omvat op de begane grond een hoedenwinkel en een boekhandel met er boven een aantal nette, mooie appartementen. Dit appartement bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw net onder de bovenste woonlaag zodat het balkon mooi vrij gelegen is en er hier volop kan worden genoten van het zonnetje. De hoogte zorgt er voor dat u echt over het dorp heen kijkt, wij garanderen u dat u hier niet uitgekeken raakt! De ligging op het zuidwesten betekent dat u zowel in de middag als de avond kunt genieten van de zon, ziet u zichzelf al zitten 's avonds genietend van het uitzicht en de ondergaande zon?

De indeling van het appartement is praktisch en het biedt mogelijkheden, er zijn namelijk 2 slaapkamers. Allebei de slaapkamers hebben een mooi formaat en zijn voorzien van een raampartij. De kamers zijn groot genoeg om er naast een bed ook kasten en/of bureau kwijt te kunnen. De woonkamer heeft ook mooie afmetingen en door de grote raampartij die uitzicht biedt over het dorp is er veel lichtinval. In de woonkamer is er voldoende ruimte voor een grote zithoek maar ook een eettafel kan hier gemakkelijk geplaatst worden.

De keuken betreft een inbouwkeuken met gasfornuis, afzuigkap, spoelbak met mengkraan, losse koelkast en voldoende opbergruimte. Praktisch is ook de kast die vanuit de hal toegankelijk is, hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, het ventilatiesysteem, de C.V. ketel en verder is er volop ruimte om van alles hier nog op te bergen.





De badkamer is van groot formaat en omvat nu een wastafel en een douche echter is deze zo ruim dat u hier nog allerlei kanten mee op kunt. Het is mogelijk om hier bijvoorbeeld een grotere inloopdouche te realiseren mocht u dat wensen. Het toilet is separaat en dat is fijn, mocht u gasten hebben, dan hoeven zij geen gebruik te maken van uw badkamer. Dit toilet is vanuit de hal toegankelijk.

Er is ook een separate berging op de begane grond, hier kunt u het een en ander opbergen en bijvoorbeeld uw fiets plaatsen. Deze berging is voorzien van elektra. Verder is er een eigen parkeerplaats, deze ligt dichtbij de ingang zodat u niet ver hoeft te lopen.

De ligging is centraal, eigenlijk zo goed als in het midden van het dorp met op loopafstand winkels, heel prettig en praktisch. In het dorp is eigenlijk alles te vinden. Zo zijn er supermarkten, bakkers, een slager maar ook allerlei andere winkels zodat u alles in het dorp kunt vinden. Heeft u toch net even iets anders extra's nodig? Dan is dit in de omliggende dorpen die snel en gemakkelijk te bereiken zijn vaak wel te vinden. Verder is er een mooi aanbod van scholen, kerken, en (sport) verenigingen. Het station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem zorgt er ook voor dat u hier centraal woont en dat geldt ook voor de uitvalswegen zoals de A15 en A12, deze zijn snel en gemakkelijk te bereiken. En wanneer u het heerlijk vindt om te fietsen of te wandelen, dan woont u hier ook prachtig. Het rivierenlandschap zorgt er voor dat u hier schitterend kunt fietsen en wandelen en wanneer u graag de bossen bezoekt woont u hier ook centraal. Zo staat u met 10 minuten in Rhenen of Wageningen waar u geweldig kunt wandelen op de Utrechtse Heuvelrug.

## Indeling

### Begane grond

Ontvangsthal met bellentableau en intercom, brievenbussen, trappenhuis en lift om zo bij het appartement te komen.

### Tweede woonlaag

Nette ontvangsthal met 3 deuren waarvan 1 deur toegang geeft tot dit appartement.

## Appartement

Hal met toegang tot meterkast, separate toiletruimte met toilet en fonteintje, kast met ventilatie/C.V. en opbergruimte en toegang tot de woonkamer met keuken. Vanuit de woonkamer is er de toegang tot het balkon en vanuit de woonkamer is er ook de toegang tot de badkamer en de twee slaapkamers.

## Algemeen

Het bouwjaar is 2009.

Het appartement is levensloopbestendig en zo geschikt voor jong en oud!

Het appartement is netjes onderhouden en bewoond.

Er is een elektrisch screen aanwezig voor de grote raampartij.

De intercominstallatie betreft een combinatie met video zodat u kunt zien wie er voor uw deur staat.

De vereniging van eigenaren heeft alles goed voor elkaar en is financieel gezond en heeft een externe administrateur.

Deze vereniging van eigenaren is actief en de maandelijkse bijdrage hiervoor bedraagt € 191,33.

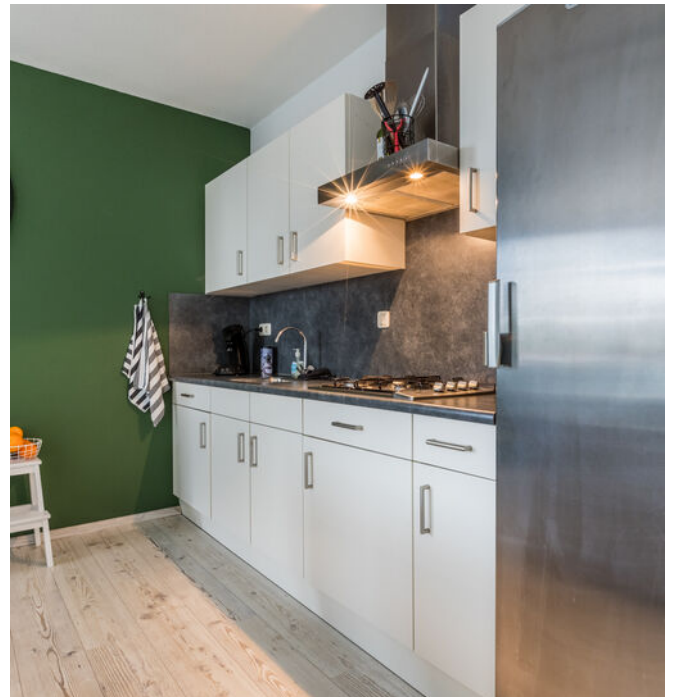
Er is een meerjaren onderhoudsplan.

Het gebouw is netjes onderhouden.

De aanvaarding is in overleg.













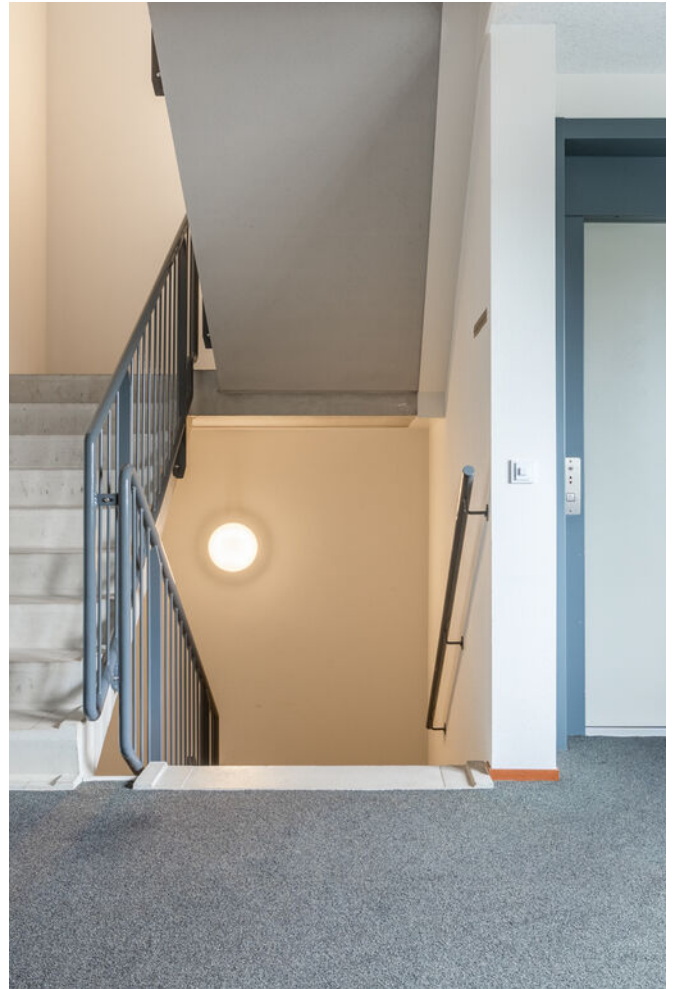








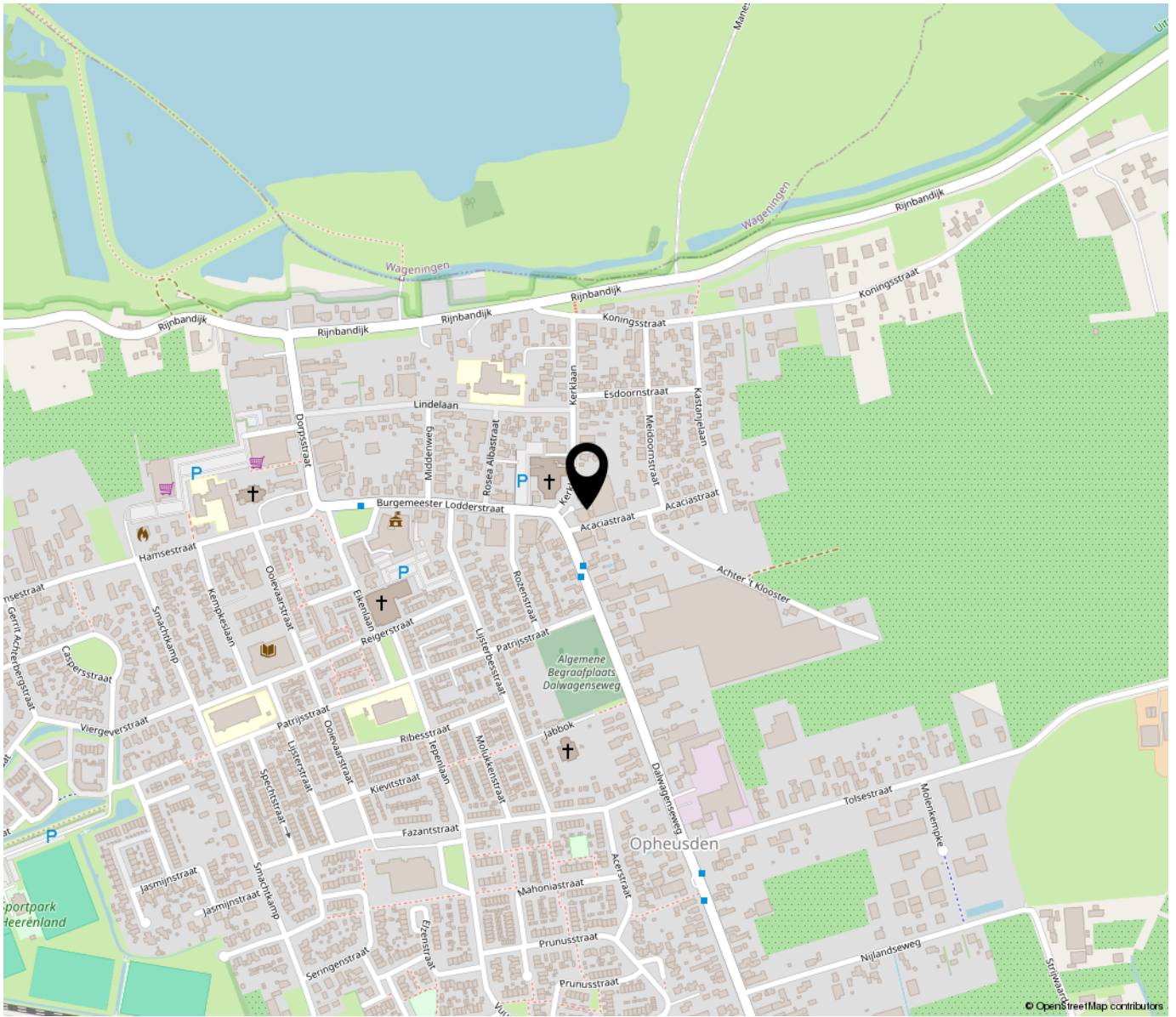






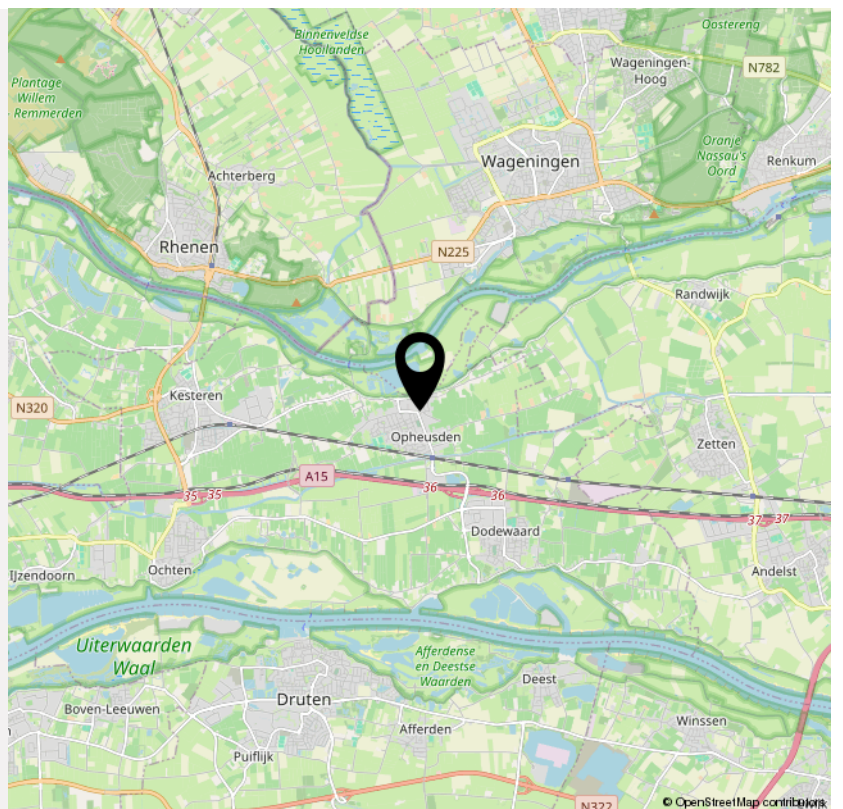
# Plattegrond





“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”

---





# Vragenlijst over het appartement



## Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Gegevens over het appartement

Adres te verkopen appartement:

#### 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  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er 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*)? niet bekend      ja      nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen 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*)? niet bekend      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? niet bekend      ja      nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend      ja      nee  
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (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 of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
Bedrag:  
Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee  
Zo ja:  
- is er een huurcontract? ja nee  
  
- welk gedeelte is verhuurd?  
  
  
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?  
  
  
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?  
  
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee  
Zo ja, hoeveel?  
  
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee  
Zo ja, welke?
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee  
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee  
Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee  
Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee  
Zo ja, welke?
- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee  
Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ja nee  
Zo ja, waarom?
- s. Hoe gebruikt u het appartement nu (bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)?
- Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja nee  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee  
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee  
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee  
Zo ja, waar?
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ja nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?  
Platte daken:  
Overige daken:
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden in het appartement 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 c.q. gerepareerd? ja nee  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee  
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ja nee  
Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee  
Zo ja, toelichting:

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee  
Zo ja, door wie?

b. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ja nee  
Zo nee, toelichting:

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

d. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ja nee  
Is er sprake van volledige isolatie? ja nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? ja nee  
Zo ja, waar?

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

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

b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee  
Zo ja, waar?

c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee  
Zo ja, waar?

d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja nee  
Zo ja, waar?

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

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee  
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee  
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ja nee  
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee  
Zo nee of meestal, toelichting:

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee  
Zo nee of soms, toelichting:

d. 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? n.v.t. ja nee  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## 7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk:

Leeftijd:

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Zo ja, door wie?

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ja nee  
Zo ja, wat is u opgevallen?

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

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



- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  
Zo ja, waar? ja nee
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement?  
Zo ja, waar? ja nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  
Zo ja, welke? ja nee
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ja nee  
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?  
Jaar:  
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt (*bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten*)?
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  
  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? ja nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  
Zo ja, welke? niet bekend ja nee

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  
Zo ja, welke? ja nee
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?  
Zo nee, welke niet? ja nee
- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  
Zo ja, welke? ja nee

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ja nee  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
9. Diversen
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement?
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? niet bekend ja nee  
Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? niet bekend ja nee  
Zo ja, waar?
- e. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? niet bekend ja nee  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ja nee  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t. ja nee
- f. Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t. ja nee  
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ja nee  
Zo ja, waar?
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee  
Zo ja, waar?
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t. ja nee  
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- i. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee  
Zo ja, waar?
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee  
Zo ja, welke?



l. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?  
niet bekend ja nee  
Zo ja, welke?

m. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  
ja nee  
Zo ja, welke label?

## 10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar:

b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peiljaar:

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?  
Belastingjaar:

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas:  
Elektra:  
Blokverwarming:  
Anders:

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)?  
ja nee  
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

*Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.*

*Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*

ja nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t.

ja nee

Is de canon afgekocht?

n.v.t.

ja nee

Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  
ja nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  
ja nee  
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  
ja nee  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja      nee  
Zo ja, welke?

## 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja      nee  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? Aantal:

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

d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
- woning:  
- berging:  
- parkeerplaats:

e. Aantal stemmen voor dit appartement:

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

a. Is er een professionele bestuurder? ja      nee

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? n.v.t.      ja      nee

*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? ja      nee

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

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ja      nee  
Zo ja, om welke besluiten gaat het?

## 15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? ja      nee

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ja      nee

*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.*

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ja      nee



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

- a. Is er een reservefonds? ja nee  
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?  
Bedrag:  
Datum:
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ja nee  
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?  
Jaar:  
Periode:
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:  
Waarvan:  
- exploitatiekosten (servicekosten)  
- reservering voor onderhoud  
- stookkosten (voorschot)
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ja nee  
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?  
  
Bedrag:  
Te voldoen per:
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ja nee  
Zo nee, welke niet?

*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 (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:  
Plaats:  
Datum:

Naam:  
Plaats:  
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

  
.....  
Gegevens NVM-makelaar

.....

Kantoor naam:  
Adresgegevens:  
Telefoonnummer:  
E-mailadres:



# Lijst van zaken

## **Persoonlijke gegevens**

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS  
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019



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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				



<b>Overig</b> Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:



# Extra informatie

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

### 2. 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.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen



### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. Wat is een optie?**

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

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Meer informatie?**

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: [info@joovanmourik.nl](mailto:info@joovanmourik.nl)

Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)





WIJ WETEN VAN WONEN

**De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.**

#### **Onder één dak geslaagd geadviseerd**

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

#### **Maatwerk op basis van 100% aandacht**

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

#### **Ook voor financiële adviezen**

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

#### **Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons**

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden  
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden  
Oudsmidsestraat 12a  
4033 AX Lienden  
Tel.: 0344-602400

E mail: [info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)  
Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)

*Joop van Mourik Makelaars*  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



# Notities

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN