

te koop



Maarssenbroeksedijk 9

Breukelen

Vraagprijs € 350.000 k.k.

 **derk**
MAKELAARDIJ

\\ Schippersgracht 20, 3603 BC Maarssen \\ 0346-590157 \\ info@derkmakelaardij.nl \\ www.derkmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
74 m²

PERCEELOPPERVLAKE
158 m²

INHOUD
297 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1962

ENERGIELABEL
G





Omschrijving

Een sfeervolle woning op een top locatie met vrij uitzicht over de weilanden en naast rivier "De Vecht"! Wonen en genieten van de rust van de natuur en op steenworp afstand van de grote steden en het gezellige dorp Breukelen.

De woning is voorzien van een sfeervolle woonkamer met uitzicht op de weilanden, een eenvoudige keuken, badkamer en 2 ruime slaapkamers.

Ligging:

De Maarssenbroeksedijk is omgeven door groen met een fantastisch uitzicht over weilanden met om de hoek de rivier De Vecht. De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Breukelen ligt op ca. 25 autominuten van Amsterdam en 10 minuten van Utrecht. Het NS-station in Breukelen heeft verbindingen met Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang en doorgang naar de woonkamer. De lichte woonkamer heeft een groot raampartij aan de voorzijde met een vrij uitzicht over de weilanden en rivier "De Vecht". Aangrenzend aan de woonkamer is de dichte keuken gesitueerd met eenvoudige keukenblok

Via de keuken is de badkamer te bereiken. Deze is voorzien van een toilet, wastafel en douche.

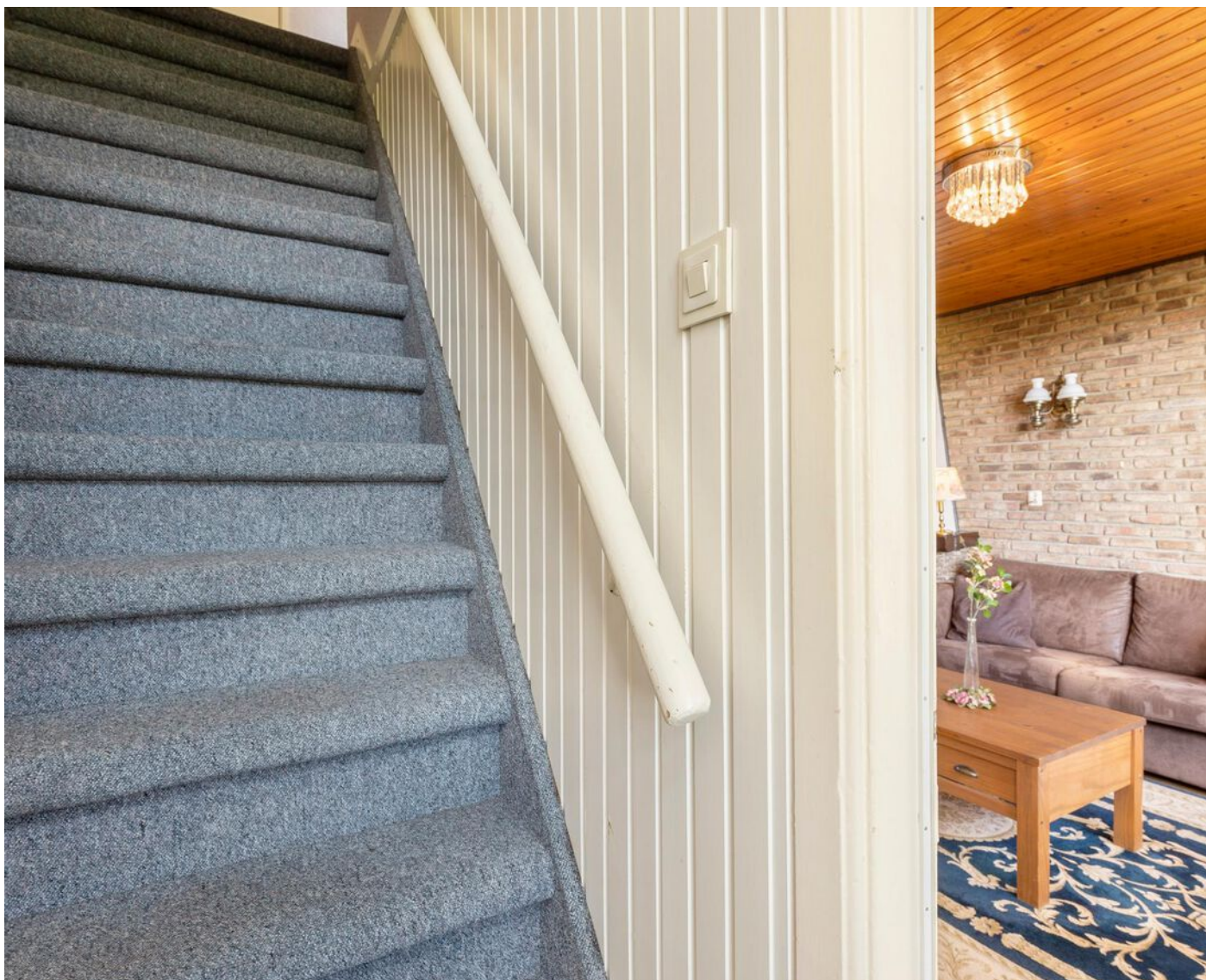
Verdieping:

Kleine overloop welke u toegang geeft tot 2 grote slaapkamers.

Tuin:

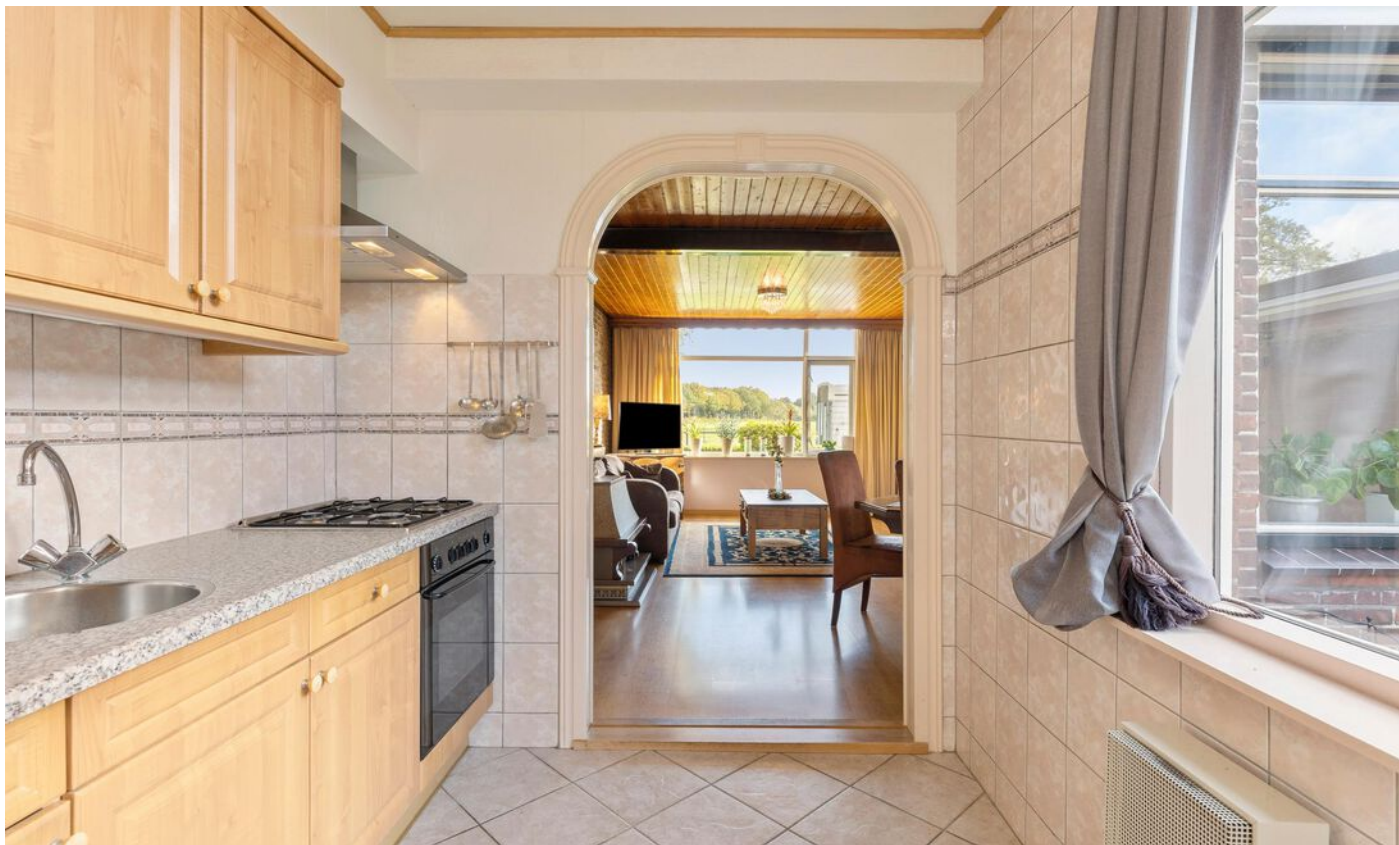
De zonnige, diepe achtertuin ligt op het Westen. De achtertuin is ook via een achterom te bereiken.

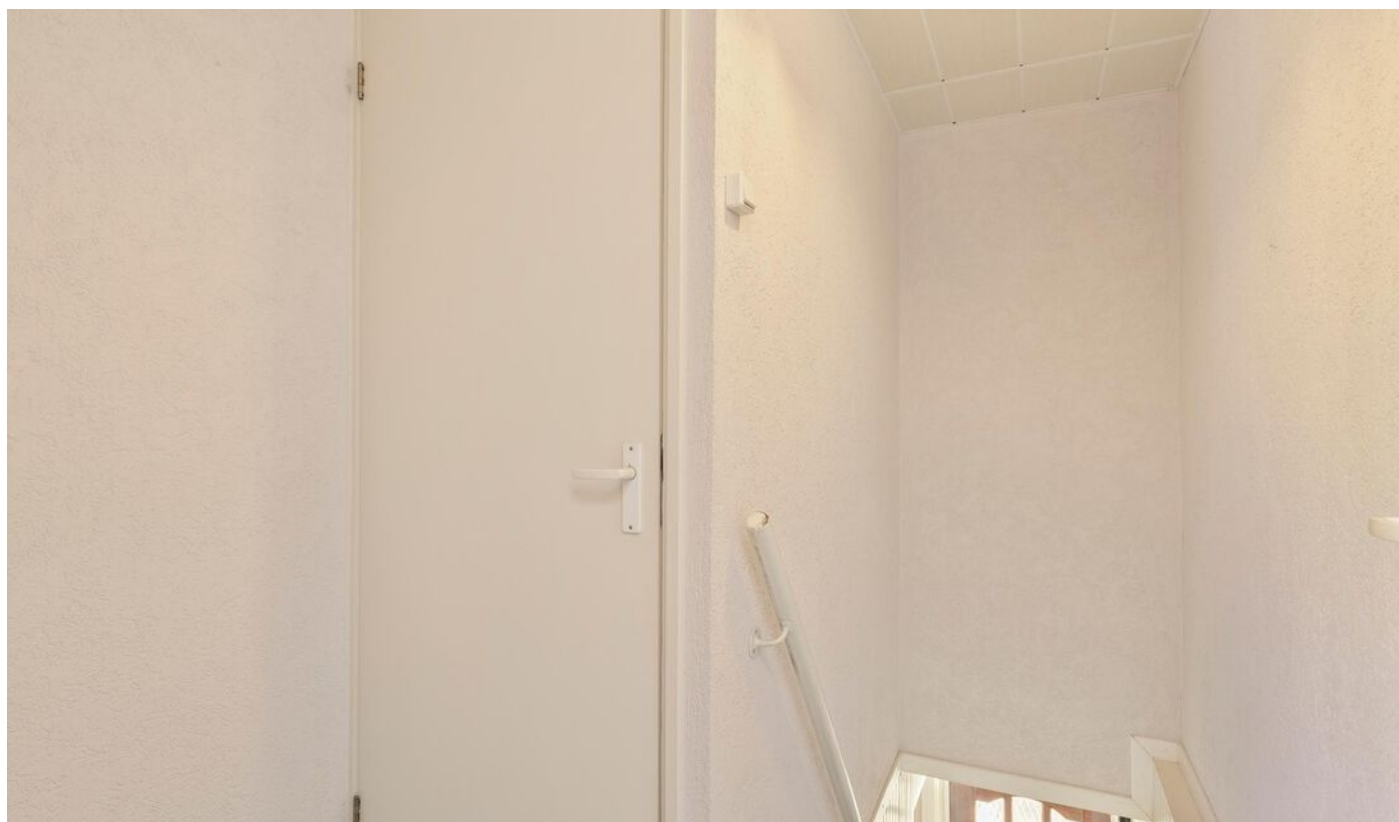
Bouwkundige keuring is aanwezig











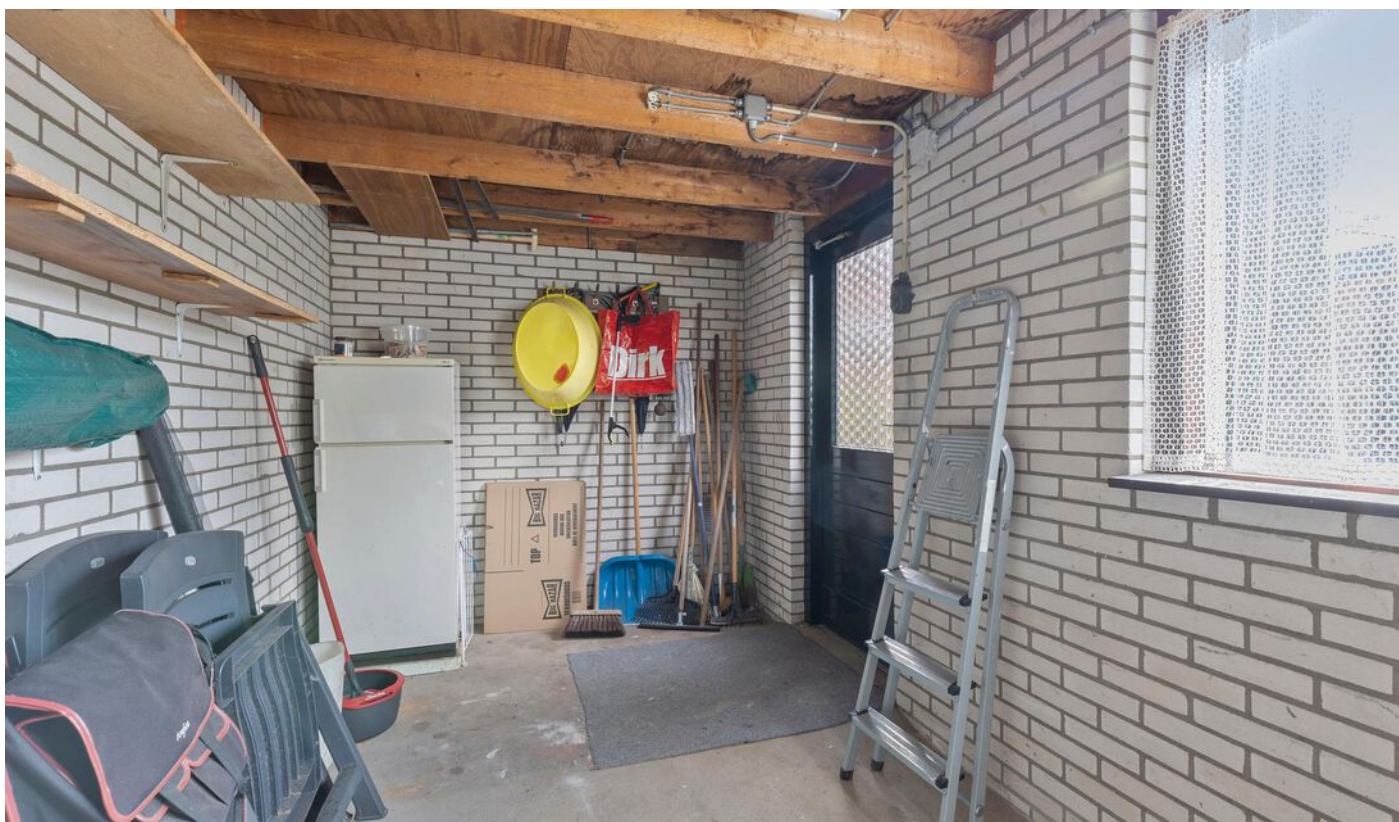










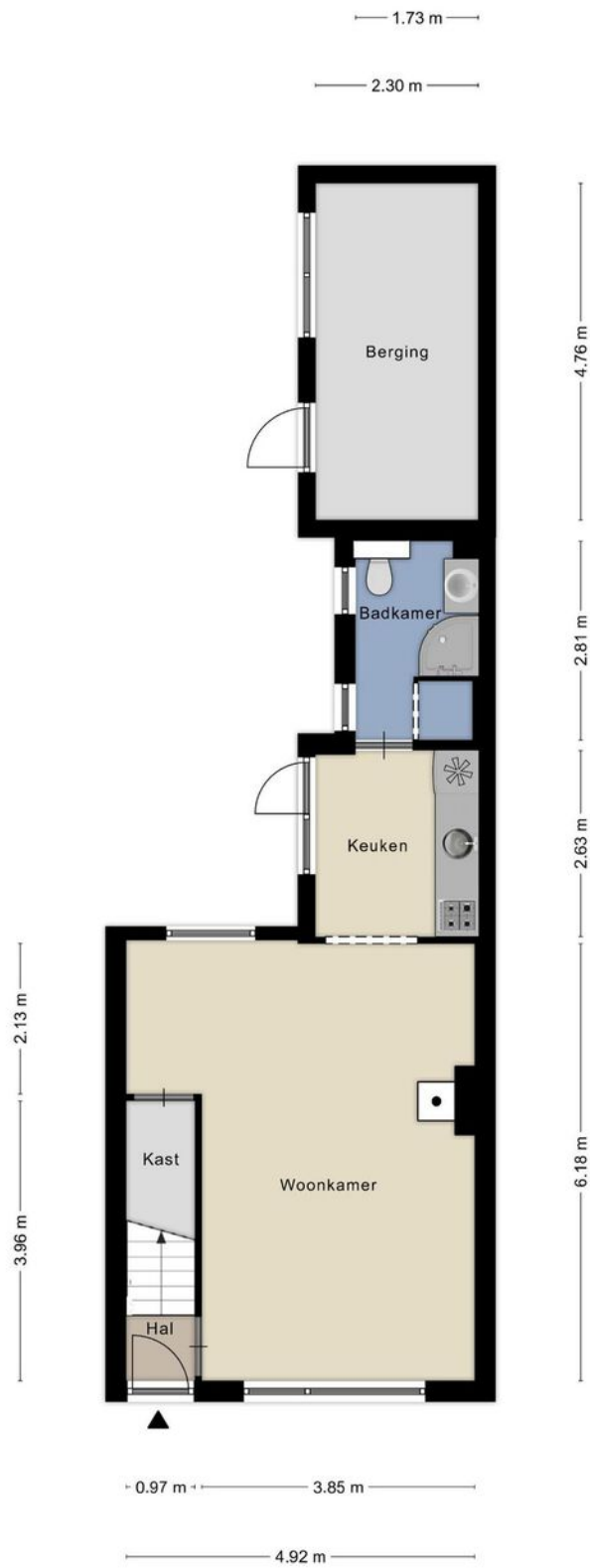




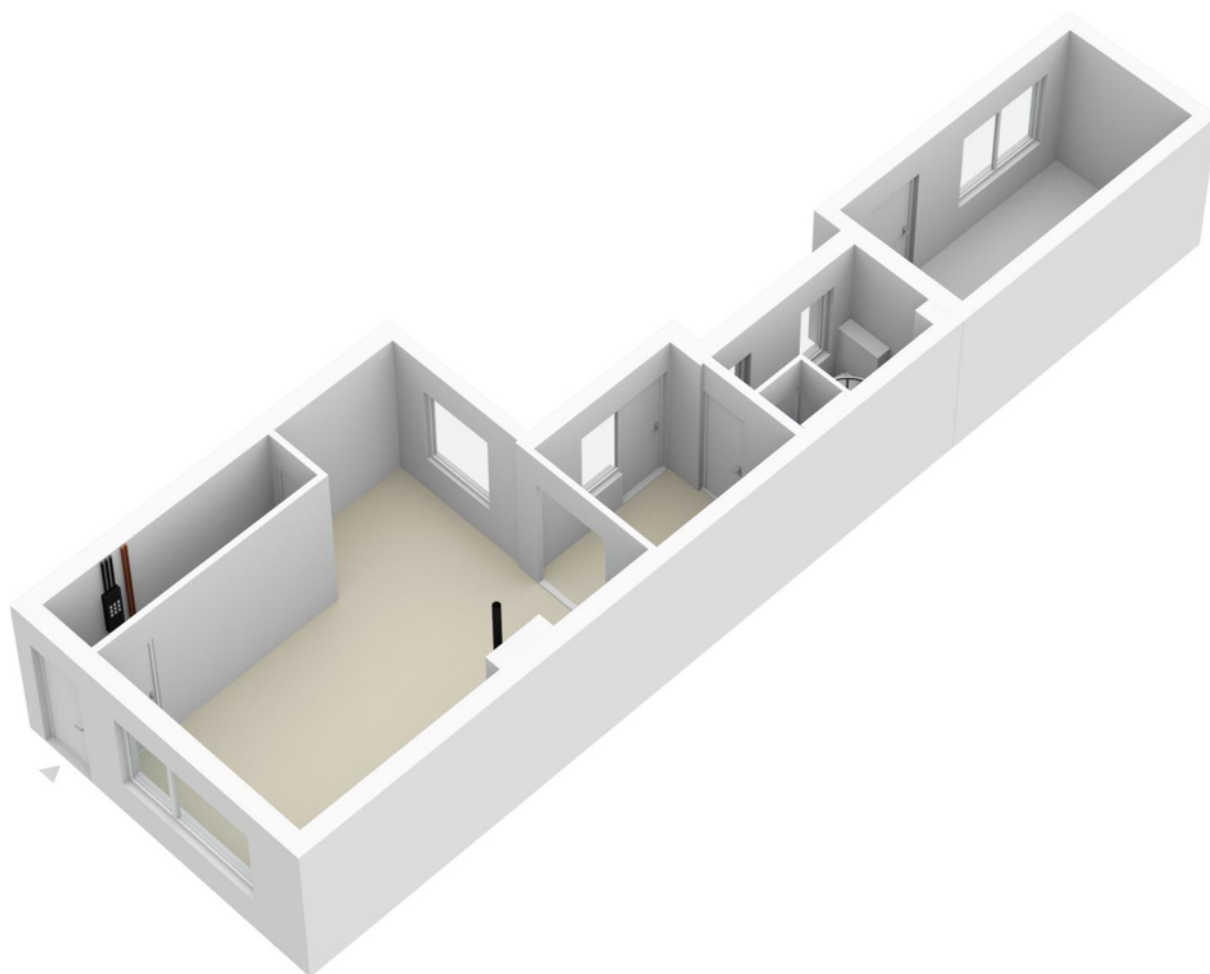


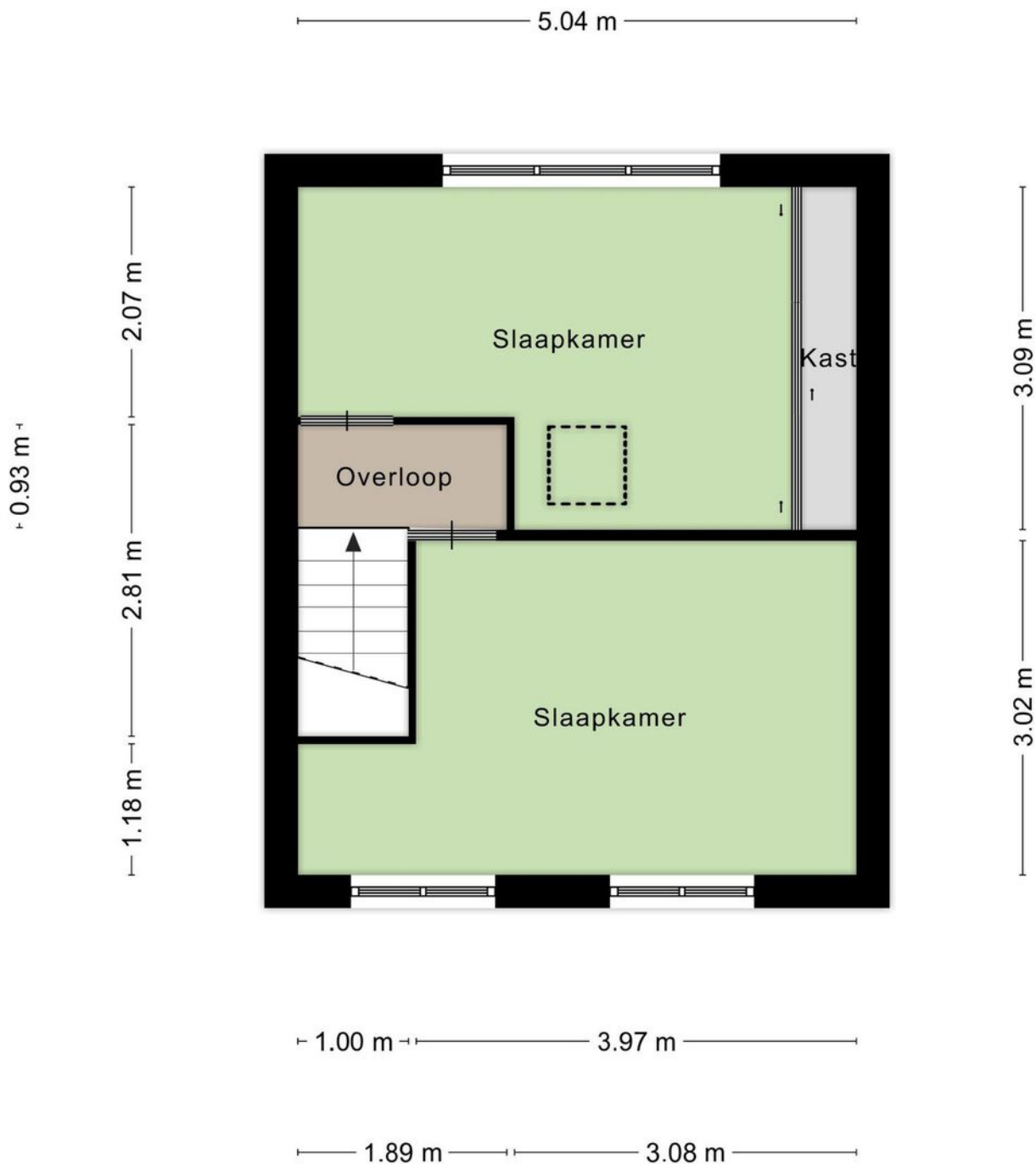


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

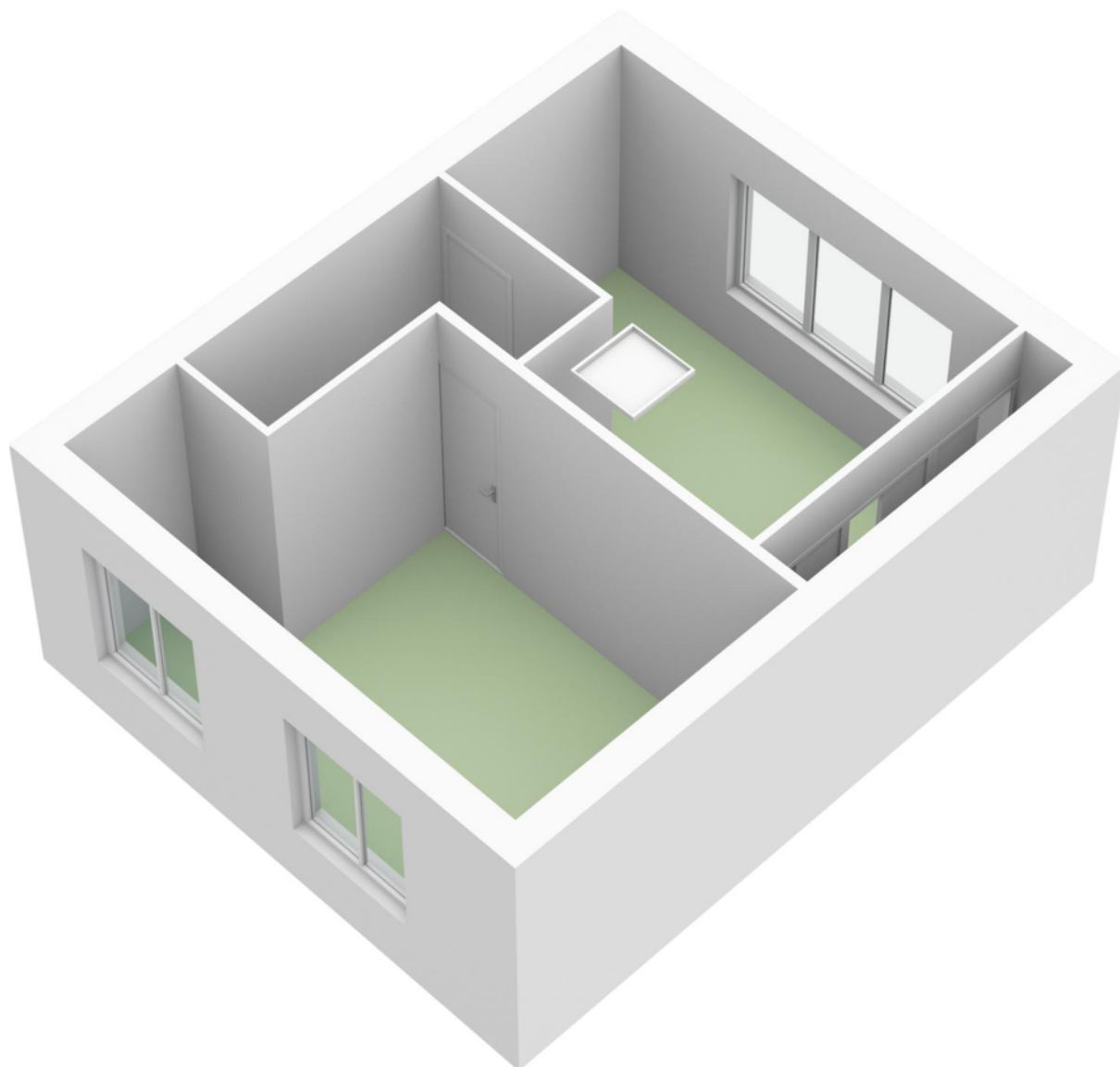


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

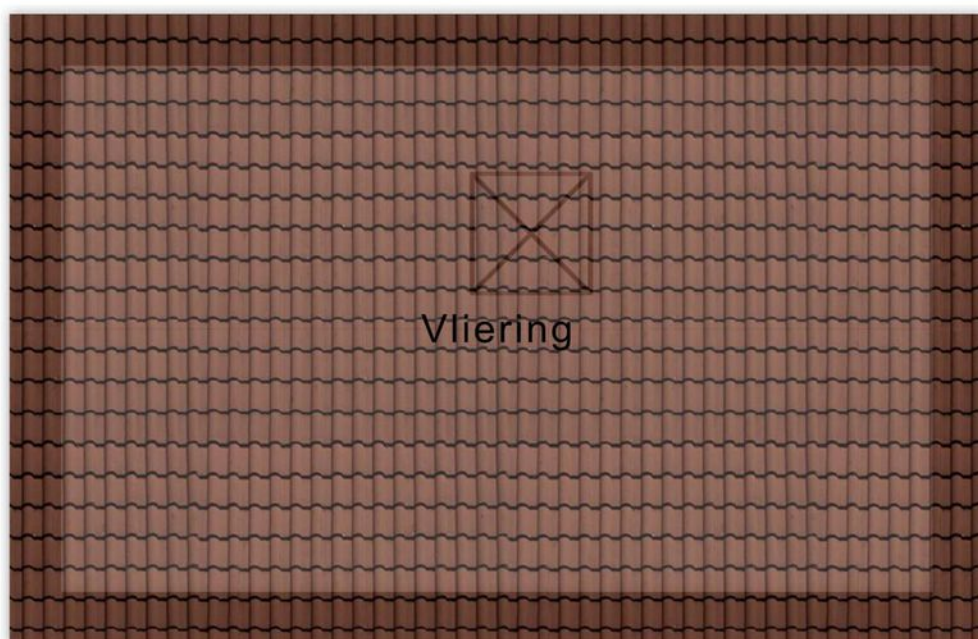




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



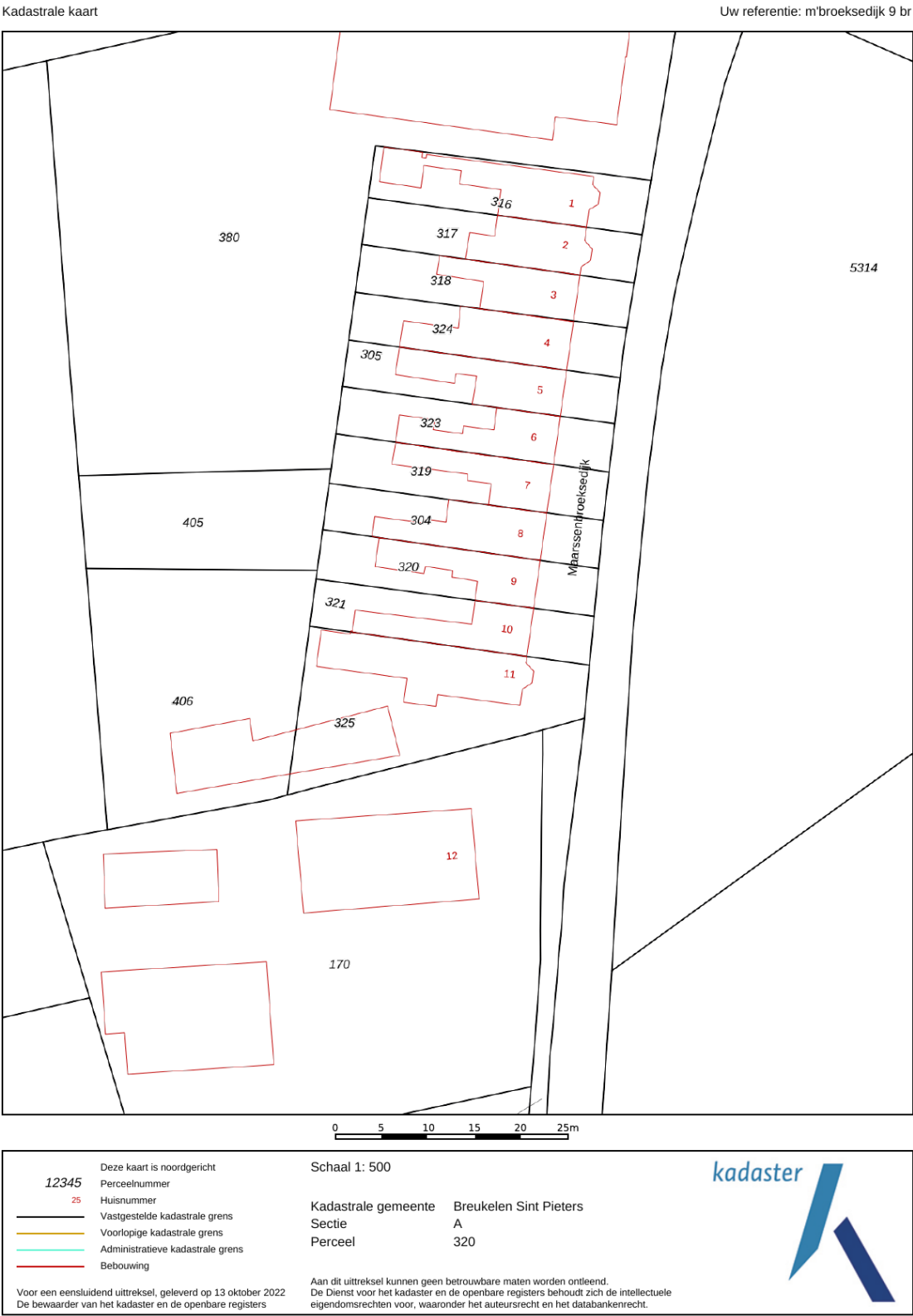
5.07 m



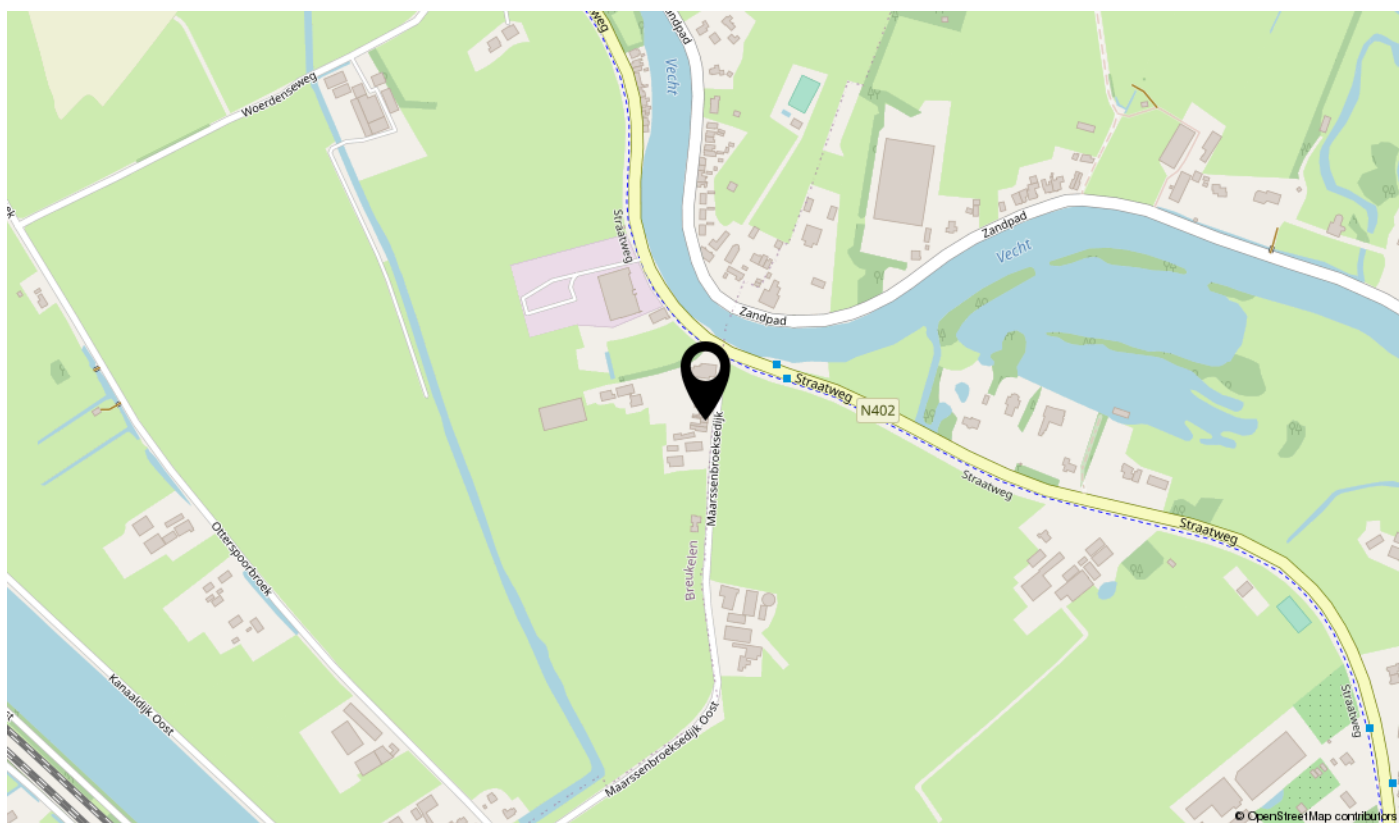
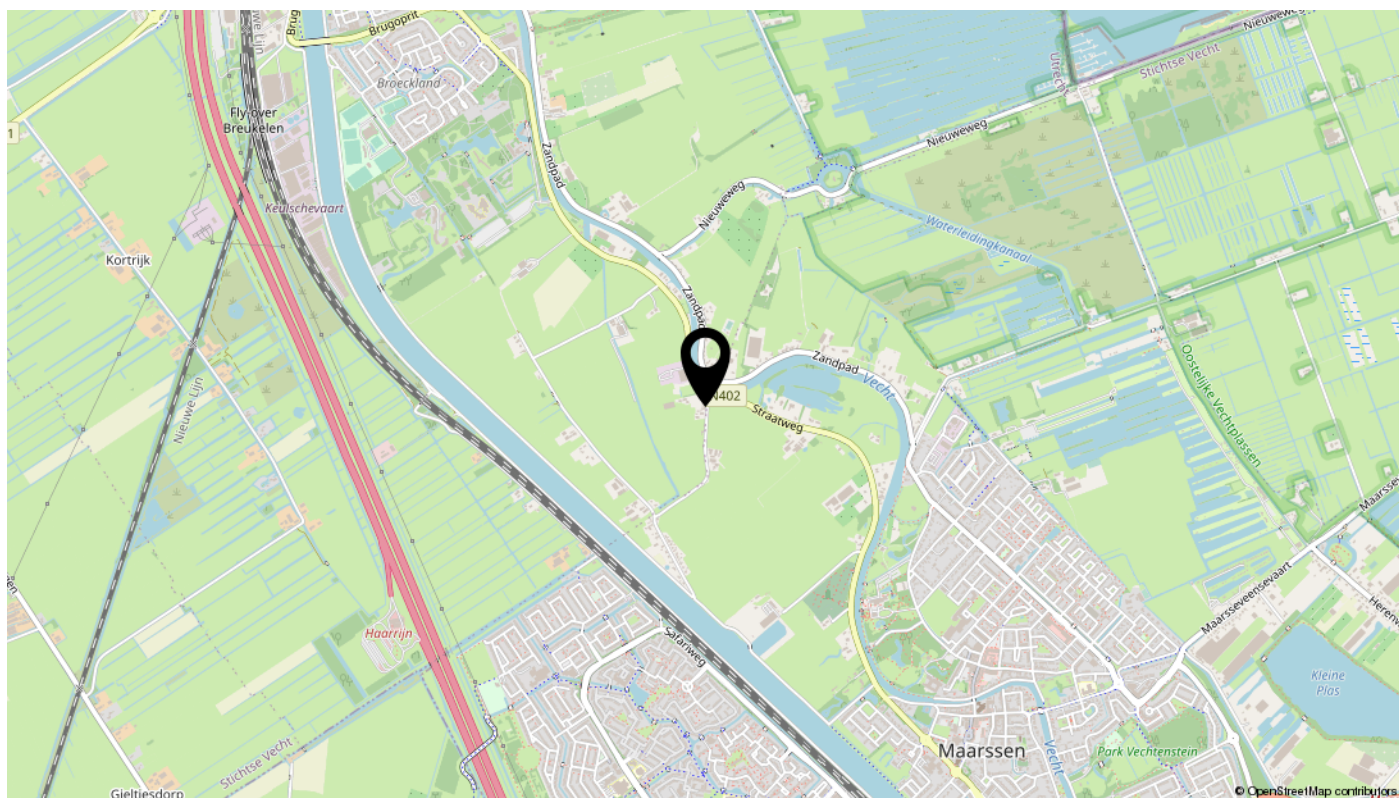
3.06 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels		X		
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler		X		
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?





Wat vond je van de woning die je zojuist hebt bezocht?

Ook in de huidige marktomstandigheden is het voor een verkoper heel spannend hoe een kijker reageert op zijn woning. Hierdoor zijn zij (en wij natuurlijk ook) ontzettend benieuwd naar jouw mening! Laat het ons alstublieft weten! Ook als de woning niet aan alle wensen voldoet.

Ik zoek iets anders!

Geef ons jouw woonwensen door en dan vinden wij samen jouw droomhuis!

Maatvoering

Derk Makelaardij dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hiervoor geen aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen

Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Schulting & Partners, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie. Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen bewoning

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt verlangd dat deze na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie

De makelaar in onroerende zaken wordt door de WWFT en AVG verplicht om van iedere client o.a. de identiteit vast te stellen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen wordt de clausule opgenomen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (jaren) 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 voor rekening en risico van koper”.

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 belangenbe-hartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het door-gaans 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.

Feitelijke bewoning

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem ‘verborgen’ waren.

Vloerenclausule

Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden.

3. **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

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

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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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.

1. **Wat is een ontbindende voorwaarde?**

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van uw technische keuring
- het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

2. **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 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 zal in de tussentijd 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

4. **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.



Derk Makelaardij
Schippersgracht 20
3603BC Maarssen

0346-590157
wonen@derkmakelaardij.nl
derkmakelaardij.nl

**makela
& taxate**

20
je krijgt méér
voor elkaar
met een
NVM-makelaar!

derk
MAKELAARDIJ

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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 laat u de vraag op 'Niet beantwoord' staan. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Maarssenbroeksedijk 9, 3621 BD Breukelen

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw pand, 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 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☐ nee
(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)

Zo ja, welke? :

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

- h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- 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 de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ 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 pand een geschil/procedures 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 de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke? :

q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? :

(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : in de overgang van aanbouw en achtergevel

c Zijn de gevels 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 ooit gereinigd? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: : vanaf bouw

Overige daken: : vanaf bouw

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : schuur

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : schuurlekkage dak vervangen
- e Is het dak 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 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 kozijnen, ramen en deuren voor het : 2020
laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, door wie? :
- b Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, toelichting: : extra slot achterdeur bovenin werk niet
- 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? ☒ 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 sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? :
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

c Zijn er (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 problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er 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 sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte 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 ja 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? : geen
(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? :

Vragenlijst over de woning

- 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 bijgevoerd 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? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☐ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :
- Installateur: :
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
Jaar: :
- Aantal kWh: :
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

Vragenlijst over de woning

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?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, welke onderdelen? :

l Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

8. Sanitair en riolering

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

c Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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 de woning? :

b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke en waar? :

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

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is de grond verontreinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- 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 de woning? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- h Is de woning 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? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- i Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
- Zo ja, waar? :
- j Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : schuur en dakkapellen voor en achter
- Zo ja, in welk jaartal? : schuur 1979 ca 1981
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- l 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? € 257,-
- Belastingjaar? : 2022
- b Wat is de WOZ-waarde? € 278.000,-
- Peiljaar? : 2021

Vragenlijst over de woning

- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 205,-
Belastingjaar? : 2022
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 182,-
Belastingjaar? : 2022
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 174,-
Elektra: €.....
Blokverwarming: €.....
Anders: :
Te weten: €.....
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☐ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? :
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
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

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

Vragenlijst over de woning

12. Nadere informatie

- a Overige zaken :
- (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)*



Bouwkundig Adviesbureau

M.O.B. Consultancy Westbroek b.v.

Bouwtechnisch rapport



Maarssenbroeksedijk 9
3621 BD Breukelen

Bouwkundige Adviezen ☐ Bemiddeling Bouwgeschillen ☐ Bouwkosten ☐ Bouwbegeleiding

Kerkdijk 47b

3615 BB

Westbroek

Tel. 0346-215215

Rabobank

NL20 RABO 0104 636 408

E-mail: advies@mob.nl

BTW nr. 853107348B01

K.v.K. Utrecht 58600256

www.mob.nl

Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals bijgevoegd en gedeponneerd bij de Rechtbank te Utrecht onder nummer 200/2018.

**Algemene gegevens**

Opdrachtgever : De heer Otten
Telefoonnummer makelaar : 0346-590157
E-mailadres makelaar : info@derkmakelaardij.nl

Keuringsdatum : 18 oktober 2022 om 9:00 uur.
Rapportdatum : 18 oktober 2022
Inspecteur : J.C. (Janco) de Borst

Objectgegevens

Straat : Maarssenbroeksedijk 9
Postcode en plaats : 3621 BD Breukelen
Bewoond t.t.v. keuring : Nee, nog wel gestoffeerd.

Opmerkingen vooraf

Verkopend makelaar : Derk Makelaardij
Namens makelaar aanwezig : Er was niemand van het makelaarskantoor aanwezig.
Overige aanwezigen : De verkoper.

Weersgesteldheid : Droog in een regenachtige periode.
Temperatuur : Circa 12° C

Niet onderzochte ruimten/ onderdelen : De kruipruimte.

Algemene beoordeling woning in relatie tot bouwjaar : Zie de samenvatting op blad 3.

Opmerkingen verkopende partij

Er zijn geen specifieke gebreken door de verkopende partij gemeld. Wel zijn de volgende opmerkingen gemaakt:
- De dakbedekking van de berging is in 2021 vernieuwd.

Onderstaande vragen zijn gesteld aan de verkopende partij

Zijn er de afgelopen 5 jaar lekkages geweest?	Ja in de berging dakbedekking is vernieuwd.
Zijn er in de woning de laatste 5 jaar vochtproblemen geweest?	Nee.
Zijn er problemen bekend met het fundament van de woning?	Nee.
Zijn er problemen bekend met de vloeren, met name de begane grondvloer van de woning?	Niet bekend.
Zijn er problemen bekend met de riolering, als regelmatige verstopping, borrelen en dergelijke?	Nee.
Zijn er problemen bekend met de technische installaties?	Nee.
Zijn er in, aan of bij de woning asbesthoudende materialen?	Niet bekend.
Zijn er loden waterleidingen in de woning aanwezig?	Niet bekend.

Wij verzoeken u zich, z.s.m. na ontvangst, op de hoogte te stellen van de inhoud van dit rapport en ingeval van onvolledigheid of onjuistheden ons hiervan direct in kennis te stellen.

**Kostenindicatie renovatie en prognose onderhoud**

De woning dient ons inziens inpartij deels te worden gerenoveerd. Hieronder zijn een aantal richtprijzen gegeven met betrekking tot de modernisering van de woning. Deze bedragen zijn dus niet in de "prognose onderhoudskosten" opgenomen. De hoogte van de hier onder genoemde bedragen zijn sterk afhankelijk van het te kiezen afwerkingniveau van de betreffende ruimte. Zie ook de één na laatste alinea op blad 6 of 7.

Kostenindicatie renovatie.

- | | |
|---|-----------------------|
| • Het aanbrengen van nieuw stucwerk op wanden, per m ² | € 42,00 incl. BTW |
| • Het aanbrengen van een gipsplaten plafond, per m ² | € 60,00 incl. BTW |
| • De keuken renoveren | € 10.000,00 incl. BTW |
| • Het vernieuwen of aanbrengen van een cv-installatie | € 10.000,00 incl. BTW |
| • Het aanleggen van een mechanische ventilatie | € 2.000,00 incl. BTW |

Met uitzondering van in de bovengenoemde ruimtes zijn de kosten voor de hier onder genoemde onderdelen noch in de "kostenindicatie renovatie" noch in de "prognose onderhoud" opgenomen, tenzij expliciet genoemd.

- Het binnenschilderwerk
- Het aftimmerwerk

In de prognose onderhoudskosten zijn de voornaamste punten:

- Het vervangen van de dakbedekking van een deel van de platte dak, deels direct en deels op termijn.
- Het pannendak op termijn in zijn geheel vernieuwen (dampdoorlatende folie aanbrengen, nieuwe panlatten, tengels en dakpannen).
- Het nazien van de boeiboorden / overstekken.
- Het nazien van alle dakaansluitingen.
- Het voegwerk van de schoorste(n) nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen.
- Het repareren van de in het metselwerk aanwezige scheuren en het vervangen van kapotte stenen.
- Het vervangen en/of repareren van het onthechte voegwerk.
- Het geheel of gedeeltelijk vervangen van de door houtrot aangetaste kozijnen, ramen en deuren.
- Het uitvoeren van het buitenschilderwerk.
- Het bestrijden van de houtvernielers.

Prognose onderhoudskosten direct**Prognose onderhoudskosten termijn**

Onderdeel	€	€
Dak	3000,00	11500,00
Gevels	1950,00	750,00
Buitenschilderwerk	3000,00	
Algemeen		
Kap en vloerconstructie		
Muren en plafonds		
Trappen en algemeen		
Installaties		
Milieu	500,00	
TOTAAL incl. 21% BTW	8450,00	12250,00

Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisatie opgenomen. De kosten opgenomen in de kolom "Prognose onderhoudskosten termijn" zijn van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

De 9% BTW regeling is van toepassing op schilder en stukadoorswerk onder de navolgende voorwaarden:

- De woning moet ouder zijn dan 2 jaar.
- De woning moet particulier bezit zijn.
- De woning moet particulier bewoond worden.





De bouwtechnische inspectie

Een bouwtechnische inspectie is een visuele inspectie om inzicht te verkrijgen in de onderhoudstoestand van een object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen.

Een visuele inspectie houdt in dat er geen specialistische en/of destructieve onderzoeken worden verricht.

Dit betekent dat er geen metingen of berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd om achterliggende constructies c.q. onderdelen te kunnen beoordelen.

De bouwtechnische keuring is een momentopname en geeft de situatie weer zoals deze door de inspecteur ten tijde van de inspectie is aangetroffen.

Dit houdt in, dat de omstandigheden van dat moment mede de inspectie kunnen beïnvloeden. Als het bijvoorbeeld langdurig droog is, kan een (kleine) lekkage onzichtbaar zijn.

Wanneer woningen (deels) zijn gestoffeerd en/of afwerkingen zijn aangebracht op wanden, vloeren en plafonds is er slechts een beperkte inspectie mogelijk. Er wordt geen inboedel verplaatst ten behoeve van de inspectie.

Toegangsluiken dienen op een normale manier geopend te kunnen worden, zodat een vrije toe- en doorgang mogelijk is. Indien dit niet het geval is, wordt het desbetreffende onderdeel niet beoordeeld.

De indeling van het object en de nethed van de afwerkingen van de onderdelen wordt niet in de beoordeling opgenomen.

Bepaalde onderwerpen zijn pas diepgaand te onderzoeken d.m.v. een specialistisch onderzoek. Indien bijvoorbeeld de toestand van de niet zichtbare fundering onderzocht dient te worden, zijn hier extra kosten aan verbonden. Een dergelijk onderzoek wordt niet tijdens een "normale keuring" uitgevoerd. Wel zal onze bouwkundige aangeven of hij het raadzaam acht een dergelijk onderzoek te laten uitvoeren. Met uitzondering voor een eventueel aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest.

Eventuele bodemverontreiniging, oude olietanks etc. worden buiten beschouwing gelaten.

Zogenaamde "verborgen gebreken" kunnen per definitie niet worden waargenomen. Deze gebreken zult u derhalve niet in onze rapportage aantreffen.

Ongeacht de staat en het bouwjaar van de woning kunnen verborgen gebreken voorkomen.

Alle bouwdelen van het object zijn, indien redelijkerwijs (veilig) bereikbaar, onafhankelijk beoordeeld in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. De inspecteur beschikt over een ladder van maximaal 6 meter, onderdelen die hiermee niet bereikbaar zijn, zijn voor zover mogelijk op afstand beoordeeld.

De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 tot 60 centimeter hoog) aanwezig is en deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen of andere obstakels. Wanneer er water staat in de kruipruimte wordt deze niet geïnspecteerd. Ook als er scherp puin in de kruipruimte of een deel van de kruipruimte ligt wordt deze niet of slechts gedeeltelijk geïnspecteerd.

Bouwdelen die buiten de keuring vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

Het bouwtechnisch rapport

Het hierbij uitgebrachte rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen niet uitsluit dat zich met betrekking tot het gekeurde pand gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet signaleerd zijn.

Het is de opdrachtgever bekend dat de uitgevoerde keuring slechts een indicatie van de te verwachten werkzaamheden geeft en niet de bedoeling heeft volledig of uitputtend te zijn.

In het bouwtechnisch rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel;
- Constatering en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel;
- Kostenraming voor herstel- c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functie-ervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat;
- Kostenraming voor herstelkosten op termijn;
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken zoals:
 - onderzoek naar houtborende insecten;
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam);
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen);
 - onderzoek naar betonrot.





In de grijze vlakken wordt standaard met *cursieve* tekst een toelichting gegeven over het betreffende onderdeel. Hoewel deze informatie een algemeen karakter heeft dient deze, indien van toepassing, te worden gezien als aanvulling op het onderdeel “constatering en opmerkingen”. Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport verslechtert. In het bouwtechnisch rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende te verwachten levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

Het rapport dient **niet** gezien te worden als een **garantie** met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

De **geldigheidsduur** van het rapport is zes maanden na datum van keuring. Indien in deze periode geen transactie heeft plaats gevonden, dient een nieuwe keuring te worden uitgevoerd en kan aan dit rapport geen enkel recht meer worden ontleend. Bij een wijziging of aanpassing van één of enkele punten van het rapport binnen de periode van zes maanden blijft de eerste, de oorspronkelijke, keuringsdatum met betrekking tot de geldigheidsduur van het rapport van toepassing. Ook ten aanzien van de gewijzigde punten.

Eventuele klachten met betrekking tot de inhoud van het rapport dienen binnen de geldigheidsduur van het rapport gemeld te worden aan M.O.B. Consultancy Westbroek B.V. Zonodig wordt een schadeformulier verstrekt, de eisende partij is verplicht dit volledig en naar waarheid in te vullen. Klachten gemeld buiten de gestelde termijn worden niet in behandeling genomen, deze worden niet gehonoreerd.

De bouwtechnische keuring ontslaat de verkoper niet van zijn meldingsplicht en de aankoper niet van zijn onderzoeksplicht.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het object wordt niet getoetst aan het Bouwbesluit.

Waardering van de staat van onderhoud (Wrd)

Waardering en conditie-omschrijving

- | | | |
|----|-----------|---|
| ++ | zeer goed | - Het onderdeel vertoont geen verouderingsverschijnselen.
Geen of minimale tekortkomingen, “zo goed als nieuw”. |
| + | goed | - Het onderdeel vertoont nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen, “regulerend onderhoud”. |
| □ | redelijk | - Het verouderingsproces van het onderdeel is op gang gekomen.
Regelmatig komen tekortkomingen en/of gebreken voor “meer dan regulerend onderhoud noodzakelijk”. |
| - | matig | - Het verouderingsproces van het onderdeel is duidelijk op gang gekomen.
Plaatselijk komen gebreken voor, “inhaalslag regulerend onderhoud noodzakelijk”. |
| -- | slecht | - Het einde van de technische levensduur van het onderdeel is bereikt.
Regelmatig komen (ernstige) gebreken voor, “vervanging of renovatie op korte termijn noodzakelijk”. |





Bij de bouwdelen kunnen de symbolen #, #(...), ! en ? zijn aangegeven. Deze symbolen hebben de onderstaande betekenis:

#	Het was niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren. Er kan geen beoordeling van de staat van het onderhoud worden gegeven.
#(++/+/□/-/--)	Het was niet of beperkt mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren, echter gezien de functieervulling en de verband houdende onderdelen is dit onderdeel op basis van inschatting wel gewaardeerd.
!	Mogelijk risico van het onderdeel. Twijfels omtrent duurzaamheid en kwaliteit van het onderdeel.
?	Het is niet mogelijk dit onderdeel te beoordelen, een nader specialistisch onderzoek is noodzakelijk.

Kostenindicatie

De in dit rapport vermelde kosten zijn globale ramingen van de noodzakelijke herstel- of vervangingskosten van de onderdelen welke noodzakelijk zijn om de functieervulling van het onderdeel te waarborgen. Bij de raming is primair van herstel uitgegaan. Indien herstel niet meer mogelijk is of indien met herstel de functieervulling van het onderdeel voor de nabije toekomst niet meer gewaarborgd is, zulks uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur, wordt van vervanging uitgegaan.

Daar ten tijde van de inspectie geen hoeveelheden worden ingemeten en met betrekking hiertoe meestal schattingen worden gedaan, is een exacte calculatie van de kosten niet goed mogelijk.

Hoewel getracht wordt een zo nauwkeurig mogelijke prijsindicatie te geven, kunnen aan de in het rapport vermelde bedragen geen rechten worden ontleend. Het is voor bepaalde onderdelen bijzonder moeilijk een prijsindicatie te geven. Tevens kan het tijdens de uitvoering van de herstel- en vernieuwingswerkzaamheden blijken dat er ingrijpendere werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs kon worden voorzien.

Aan de kosten op termijn kunnen geen rechten ontleend worden met betrekking tot het moment dat vervanging noodzakelijk is en het hieraan verbonden bedrag. Temeer daar dit soort zaken zich volledig buiten de invloedssfeer van het keuringsbureau bevindt.

Er wordt geen rekening gehouden met de noodzaak tot vervanging of herstel door en/of vanwege door de overheid uitgevaardigde voorschriften en/of aanschrijvingen.

Prognose onderhoudskosten direct houdt in dat bouwtechnisch/kwalitatief niet meer gewacht kan worden met onderhoud.

Prognose onderhoudskosten op termijn houdt in dat het einde van de levensduur op het moment van opname nog niet is bereikt maar dat er op termijn wel meer dan regulerend onderhoud of zelfs vervanging moet plaatsvinden.

Kosten voor regulerend onderhoud zoals het schoonmaken van dakgoten, schilderwerk op termijn en dergelijke zijn niet opgenomen.

Wij gaan er van uit dat de genoemde werkzaamheden aan de diverse onderdelen genoemd in de “prognose onderhoudskosten direct” gelijktijdig worden uitgevoerd.

Gebleken is dat prijzen per regio of aannemer sterk kunnen verschillen. Het is derhalve raadzaam meerdere offertes aan te vragen.

Indien een object voor wat betreft het interieur en/of exterieur in een dermate staat verkeert dat meer aan renovatie of gedeeltelijke herbouw dan aan onderhoud gedacht moet worden, ligt het niet in de lijn van deze rapportage hiervoor kosten vast te stellen.

Een totaalbeeld dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid ligt, kan pas worden verkregen nadat alle, in de rapportage als niet of beperkt te inspecteren onderdelen (#) kunnen worden beoordeeld. En eventuele nadere (specialistische) onderzoeken zijn uitgevoerd.

Op dit rapport zijn de Algemene Voorwaarden van M.O.B. Consultancy Westbroek b.v. van toepassing, gedeponeerd bij de Rechtbank te Utrecht 200/2018. Algemene voorwaarden van opdrachtgever worden expliciet afgewezen en zijn niet van toepassing op deze overeenkomst. Deze voorwaarden zijn aan u verstrekt bij de opdrachtbevestiging zodat u hiervan vooraf kennis hebt kunnen nemen. Tevens zijn de Algemene Voorwaarden op de laatste bladzijden van het rapport afgedrukt.

