

BARTEN TIEMESSEN®
N V M M A K E L A A R S

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISING



Van Abcoudehof 51

RHENEN



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:

€ 325.000,= k.k.

SOORT:

Galerijflat

TYPE:

Appartement

BOUWJAAR:

1992

AANTAL KAMERS:

4 kamer waarvan 3 slaapkamers

INHOUD:

Circa 294 m³

NETTO WOONOPPERVLAKTE:

Circa 90 m²

LIGGING:

Aan de bosrand van beschermd natuurgebied 'Laarsenberg' maar tevens dichtbij de winkelpromenade

BIJZONDERHEDEN:

Ruim dakterras van ca. 23 m² en drie slaapkamers

ISOLATIE:

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VERWARMING:

Via een C.V.-gas combiketel, bouwjaar 2007

SCHUUR / BERGING:

Een eigen berging in de onderbouw en een extra bergkast op het dakterras

:DAKTERRAS:

Aanwezig ca. 23 m² met uitzicht op de bossen

ENERGIELABEL:

Voorlopige index C

SERVICEKOSTEN:

€ 140,= per maand

INTERESSE IN DEZE WONING?

CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen
T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl



OMSCHRIJVING

Dit praktisch ingedeeld ruim vierkamerappartement beschikt over maar liefst 3 slaapkamers en heeft een royaal dakterras van ca. 23 m² met mooi uitzicht op het bos en een eigen berging in de onderbouw.

Netto woonoppervlakte: ca. 90 m², inhoud: ca. 294 m³, bouwjaar: 1992.

Dit mooie appartement is gelegen op een prachtige locatie, grenzend aan de bosrand van beschermd natuurgebied 'Laarsenberg'. Het appartement is gelegen op de 1e verdieping van het kleinschalige appartementencomplex 'De Laarschenberg', welke o.a. is v.v. een royale ontvangsthall met liftinstallatie, trappenhuis en intercomsysteem. Het NS-Station en het centrum van Rhenen zijn op loopafstand te bereiken.

Indeling:
entree, hal, vaste kast met de opstelling van de c.v.-combi-ketel (2007), garderobenis, een ruime en lichte woonkamer van ca. 28 m² met een sfeervolle houtkachel en toegang tot het ruime dakterras (ca. 23 m²) met zicht op het bos, open keuken voorzien van een U-vormige keukenopstelling met een hardstenen aanrechtblad, veel kastruimte, een wasmachine (blijft achter) en diverse inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en een 5-pitsgaskookplaat. Via de de tweede hal heeft men toegang tot een tweepersoonsslaapkamer (ca 13 m²) met eveneens toegang tot het ruime terras, badkamer voorzien van een ligbad, een douchehoek en vaste wastafelmeubel, tweede slaapkamer (ca 7 m²), en derde slaapkamer (ca. 7,5 m²), toilet met fontein.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Bijzonderheden:

- Het appartement is ideaal & rustig gelegen met veel privacy; er is geen doorloop langs het appartement;
- Omdat de bergingen onder het appartement zijn gelegen zijn er geen onderburen;
- Ruim vierkamerappartement met 'maar liefst drie slaapkamers;
- Ruime woonkamer met veel lichtinval;
- Ruim dakterras van 23 m² met een bergkast en uitzicht op de bossen;
- Gelegen op een mooie locatie grenzend aan de bosrand en op loopafstand van het centrum van Rhenen;
- Berging in de onderbouw van het complex;
- Servicekosten bedragen € 140,- per maand;
- Aanvaarding in overleg.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



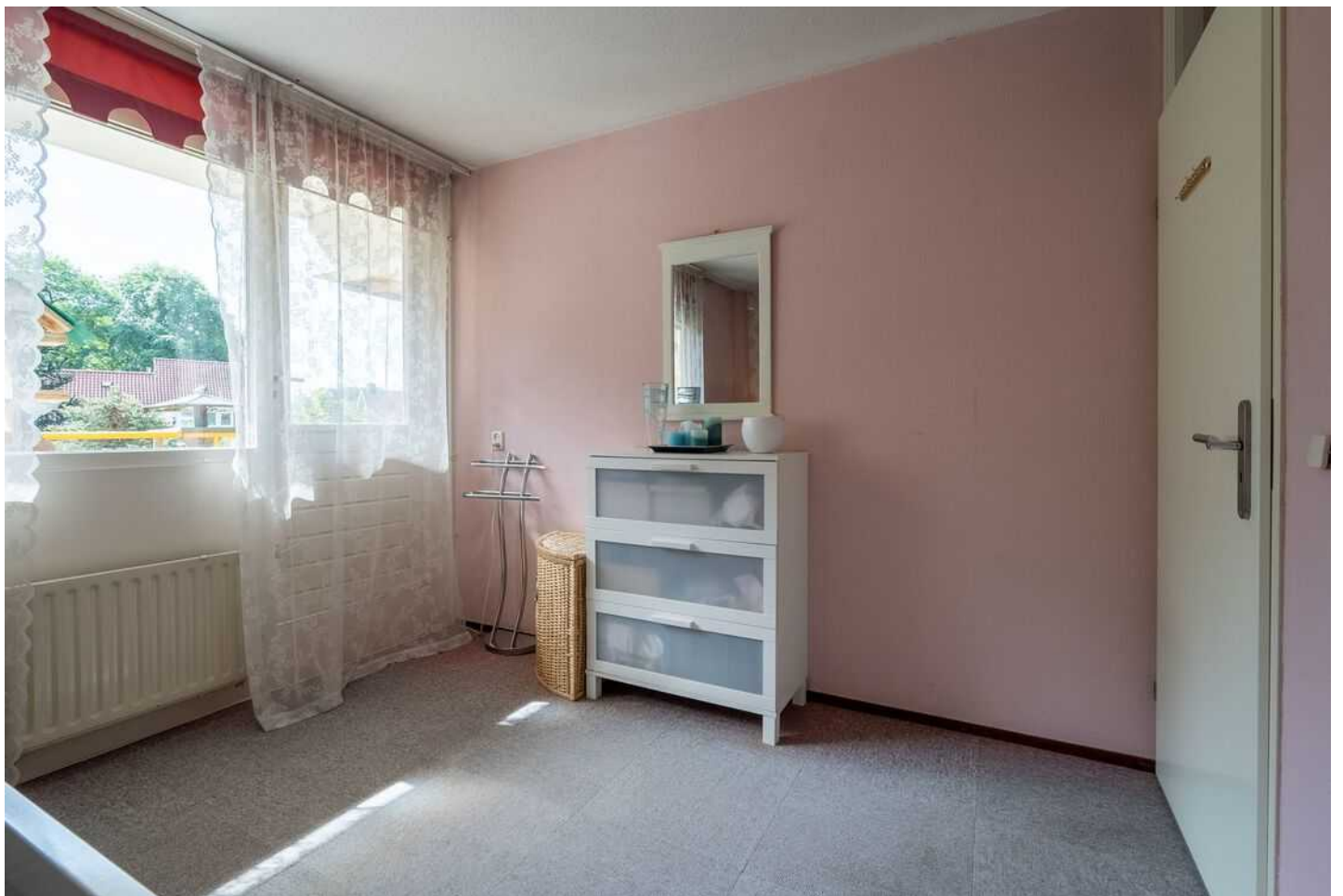




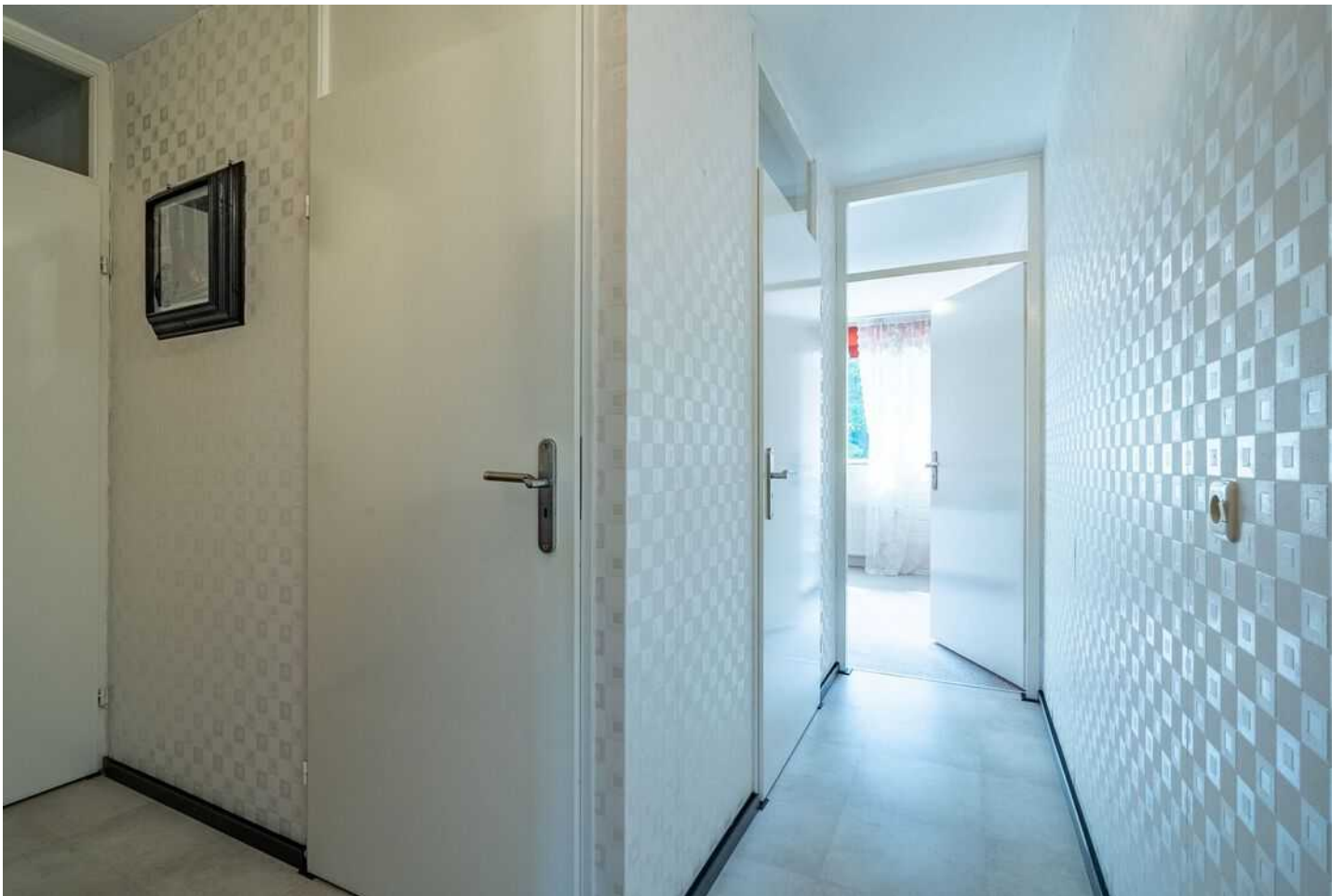


















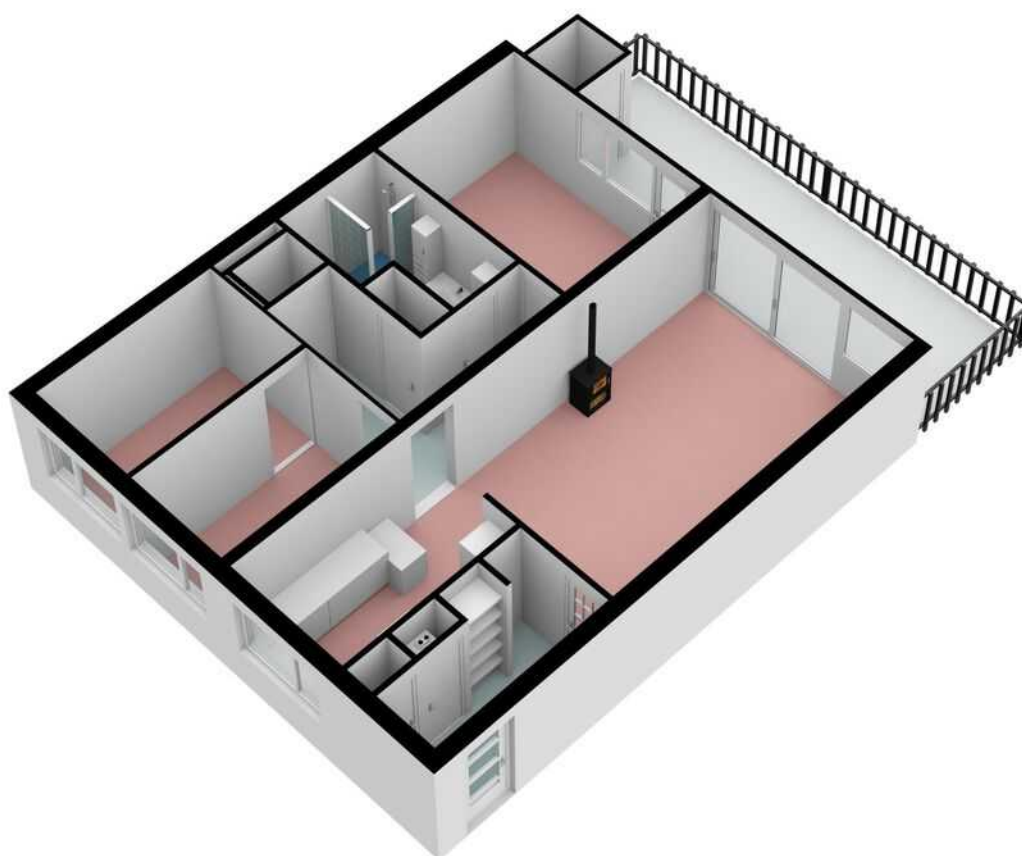
PLATTEGROND



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

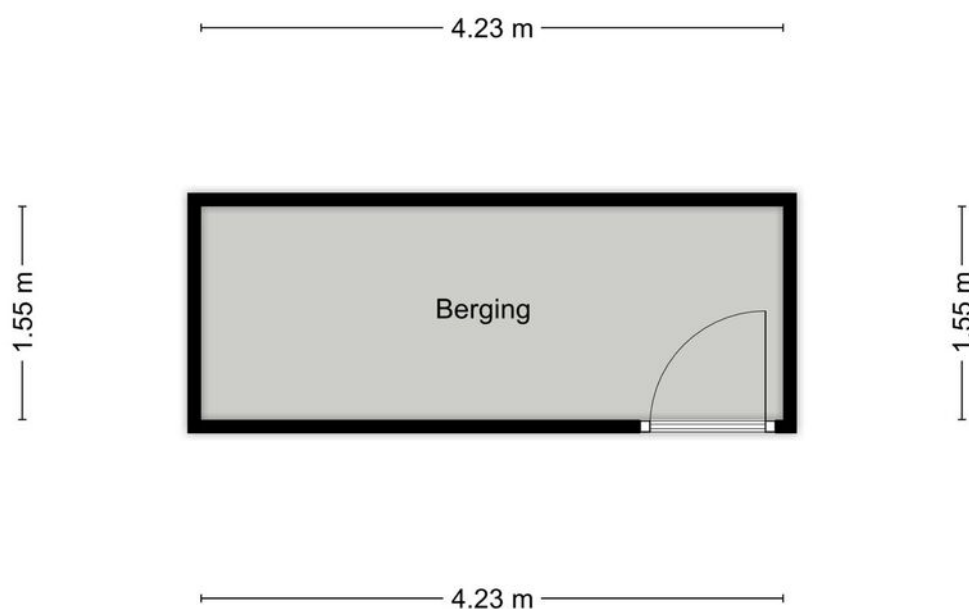
PLATTEGROND



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

PLATTEGROND

Van Abcoudehof 51
Berging



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KADASTRALE KAART



GEMEENTE:

Rhenen

SECTIE:

E

NUMMER:

3425 A11

EIGENDOM:

Volle eigendom, appartementsrecht

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

MEETRAPPOR



MEETRAPPOR

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE OP BASIS VAN DE
NEN2580 NORMERING

Van Abcoudehof 51
3911 BM
Rhenen

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

MEETRAPPORT



Partners in fotografie en 3D beleving

MEETRAPPORT

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUTIE OP BASIS VAN DE NEN2580 NORMERING

Adres:	Van Abcoudehof 51
Postcode:	3911 BM
Plaats:	Rhenen

VERDIEPING	OPPERVLAKTE SPECIFICATIE	OPPERVLAKTE
BEGANE GROND	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	90,5 m ²
	GO Overig Inpandig (GOOI)	1,3 m ²
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	22,6 m ²
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	6,6 m ²
	Bruto Inhoud (BI)	294,5 m ³
TOTAAL	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	90,5 m ²
	GO Overig Inpandig (GOOI)	1,3 m ²
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	22,6 m ²
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	6,6 m ²
	Bruto Inhoud (BI)	294,5 m ³

Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit document met uiterste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en de plattegronden geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

MEETRAPPORT

Toelichting NEN2580 Meetrapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten.

De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Stap 1. Meet de totale in pandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ m}^2$), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan $1,50 \text{ m}$, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze $4,0 \text{ m}^2$ of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze $0,50 \text{ m}^2$ of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van $0,5 \text{ m}^2$.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

MEETRAPPOR

Stap 2. Verdeel de totale in pandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige in pandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd.

Stap 4. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning (stap 1).

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Van Abcoudehof 51, 3911 BM Rhenen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin-Terras/balkon				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

1

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
-				
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via C.V.-combiketel, Nefit Topline (bouwjaar 2007)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- wasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast/vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 5-pits gaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
- opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast kantoor (slaapkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden badkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

2

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken

-	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
---	---------------	----------	------------------------	-----

Badkameraccessoires				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opmerkingen				

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



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 dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.
(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen appartement: van Alcoldehof 51 3911 BM Rhenen

1...Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? nee/ja
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat?
.....
 nee/ja
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?
(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?
.....
 nee/ja
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? nee/ja

Zo ja, graag nader toelichten:

-
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? nee/ja
Zo ja, welke?
.....
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? nee/ja
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^o recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
Zo ja, welke?
.....
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? nee/ja
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? nee/ja
Zo ja, hoe lang nog?
.....

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? nee/ja
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? nee/ja
- Is er sprake van een beeldbepalend object? nee/ja
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? nee/ja
- k. Is er sprake van onteigening? nee/ja
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? nee/ja
- Zo ja:
- is er een huurcontract? nee/ja
- 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? nee/ja
Zo ja, hoeveel?
.....
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nee/ja
Zo ja, welke?
.....
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? nee/ja (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)
Zo ja, welke is/zijn dat?
.....
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? nee/ja
Zo ja, toelichting:
.....
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? nee/ja
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee/ja
- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? nee/ja
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? nee/ja (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
woning
- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? nee/ja
- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? nee/ja
2. Gevels
- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? nee/ja
Zo ja, waar?
.....
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? nee/ja
Zo ja, waar?
.....
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? nee/ja
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? nee/ja
Zo ja, volgens welke methode?
.....

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

NVM VRAGENLIJST

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?

Platte daken: uit 1992

Overige daken: uit 1992

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? nee/ja

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? nee/ja

Zo ja, waar?

- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? nvt nee/ja

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? nvt gedeeltelijk/nee/ja

- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? nee/ja

Zo nee, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijv. lekkage)? nee/ja

Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

Jaarlijks

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? nee/ja

- b. Functioneren in het appartement alle scharnieren en sloten? nee/ja

Zo nee, toelichting:

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? nee/ja

- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? ja/nee/gedeeltelijk

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee/ja

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar?

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

Zo ja, waar?

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

Zo ja, waar?

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? nee/ja

(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

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

Zo ja, waar?

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? nvt nee/ja

NVM VRAGENLIJST

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

7. Installaties

- a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? nee/ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?
Nefit Topline uit 2007
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
?
.....
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? nee/ja
Zo ja, hoe vaak?
.....
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? nee/ja
Zo ja, welke?
.....
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? nee/ja
Zo ja, waar?
.....
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? nee/ja
Zo ja, waar?
.....
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? nee/ja
Zo ja, welke?
.....

- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
?
.....
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? nee/ja
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? nee/ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
.....
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? nee/ja
Zo ja, welke?
.....
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? nee/ja
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?
.....

8. Sanitair en riolering

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

NVM VRAGENLIJST

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement?
1992
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?
 Zo ja, welke en waar? nee/ja
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? nee/ja
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement?
 Zo ja, waar? nee/ja
- e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd?
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? nee/ja
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? nee/ja
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? nee/ja
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
 Is deze aantasting al eens behandeld?
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? nee/ja
- i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?
 (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.) nee/ja
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?
 Zo ja, welke ver- bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? nee/ja

- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee/ja

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
 Zo ja, welke label? nee/ja
wordt aangevraagd

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 331,73
 Belastingjaar 2020
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 261.000
 Peiljaar? 2020
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 196,32
 Belastingjaar? 2019
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 86,92
 Belastingjaar? 2020
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas €
 Elektra € 146,- P/m
 Blokverwarming €
- f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)?
 Zo ja, welke? nee/ja
- Hoe lang lopen de contracten nog?

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?
 Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
 Heeft u alle canons betaald? nee/ja
 Is de canon afgekocht? nee/ja
 Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
 Zijn er variabele bedragen voor? nee/ja

NVM VRAGENLIJST

- gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee/ja
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
-
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee/ja
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €

11. Garanties

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

Zo ja, welke? ?

.....

.....

12. VRAGEN VVE CHECKLIST

- a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? nee/ja
- b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):
De Laarschenberg
- c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? nee/ja
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
30269825
- d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
25
- e. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? nee/ja

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

- a. Is er een bestuurder? nee/ja
- Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:
- Naam bestuurder:
- Adres:
- Telefoonnummer:
- b. Is de bestuurder lid van de VvE? nee/ja

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? nee/ja
- b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? nee/ja
- Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

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

Zo ja, bijvoegen.

d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? nee/ja

Zo ja, om welke besluiten gaat het:

.....

.....

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? nee/ja
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? nee/ja

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

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? nee/ja

16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? nee/ja
- b. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? nee/ja

Toelichting:
16a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening

NVM VRAGENLIJST

- genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).
- 16d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

17. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? *nee/ja*
- b. Wordt er gereserveerd? *nee/ja*
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? *nee/ja*
- d. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? *nee/ja*

Toelichting:

- 17a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatie-rekening) wordt opgemaakt.
- 17c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ong gepland) correctief onderhoud.
- 17d. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

18. De onderhoudsplanning

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

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

In de NVM-vragenlijst worden bijzonderheden en kenmerken vermeld van de woning. Verkoper geeft met de NVM-vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. 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 de woning. Alle gegeven antwoorden zijn naar beste eer en geweten ingevuld echter dienen niet gezien te worden als garantie voor de juistheid van het gegeven antwoord. Deze informatie lijst alsmede de gegeven antwoorden ontslaan koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? *nee/ja*

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

19. Servicekosten

- a. Te betalen maandelijkse bijdrage is Totaal € 140,-

- b. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? *nee/ja*

ONDERTEKENING

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

NVM VRAGENLIJST

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Uw NVM-makelaar



WONINGMAKELAARDIJ • BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIFS | PLANADYTSBRING

Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen,
Postbus 334, 6700 AH Wageningen

TELEFOON 0317 422 600 FAX 0317 410 493



E-MAIL info@barten-tiemessen.nl INTERNET www.barten-tiemessen.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

1

VERENIGING VAN EIGENAARS APPARTEMENTENGEBOUW "DE LAARSCHENBERG" TE RHENEN

HUISHOUDELIJK REGLEMENT (H.R.)

Het doel van de vereniging is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars (Splitsingsreglement deel M, artikel 30.3)

Dit H.R. moet gezien worden als een verduidelijking en een uitwerking van en een aanvulling op het Splitsingsreglement (S.R.) van de Vereniging van Eigenaars "De Laarschenberg (V.v.E.L.), dd.13 november 1991.

De indeling van het H.R.volgt de artikelen van het S.R., art. 1 tot en met 44.

Dit H.R. heeft voornamelijk ten doel regels vast te stellen betreffende de kostenverdeling en het gebruik van de gemeenschappelijke en privé gedeelten en betreffende de organisatie van de vereniging.

Sommige artikelen zijn uit het S.R. overgenomen, alleen om er extra uw aandacht op te vestigen. Voor de duidelijkheid, het S.R. is door iedere eigenaar bij de koop aanvaard.

Verdeling van kosten, beheer en onderhoud (vgl. S.R. deel D)

artikel 1

Volgens het S.R. deel D, dragen de appartementen A 8 t / m 25 (= Van Abcoudehof no's 29 t / m 39 en 51 t / m 73) voor gelijke delen a) de kosten van het gehele onderhoud van de trappenhuizen...,galerijen, liften, alsmede het gehele bouwwerk waarin de liftschachten zich bevinden, gemeenschappelijke entree's op de begane grond en verdiepingen; b) de kosten van stroomverbruik in de gemeenschappelijke ruimten als entree's op begane grond en de verdiepingen, trappenhuizen, liften, de vervanging van lampen in deze gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van alle daartoe benodigde stroompunten en leidingen...

Met het bovenstaande wordt rekening gehouden bij het jaarlijks bepalen van de hoogte van de servicekosten.

Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen (vgl. S.R. deel E)

artikel 2

Servicekosten, door de vergadering ieder jaar opnieuw vast te stellen, dienen bij vooruitbetaling in de eerste week van elke maand te worden voldaan door storting op bank- c.q. girorekening van de V.v.E.L. Deze servicekosten worden berekend op grond van de jaarlijks vast te stellen exploitatierekening.

Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken (vgl. S.R. deel G)

artikel 3

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend: funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte, balkonconstructies, galerijen, terrassen, gangen, daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, trappenhuizen en hekwerken.

Verder alle technische installaties met de daarbijbehorende leidingen (S.R. deel G, art.9).

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

2

artikel 4

Een ieder die schade toebrengt aan de gemeenschappelijke gedeelten als gevolg van onoordeelkundig gebruik, opzet, grove nalatigheid e.d. is daarvoor persoonlijk verantwoordelijk. Indien de veroorzaker van de schade onbekend is, beslist de bestuurscommissie.

artikel 5

De gemeenschappelijke ruimten zijn alleen toegankelijk voor appartementseigenaars en –gebruikers en anderen die daarvoor toestemming van een eigenaar hebben gekregen.

artikel 6

Alle bewoners dienen er op toe te zien dat om veiligheidsredenen alle toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke ruimten na gebruik telkens weer gesloten worden.

artikel 7

Alle bewoners zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de trappenhuisen en de galerijen. Deze ruimten dienen vrij te blijven van fietsen, kinderwagens, meubilair, grof vuil, vuilniszakken en alle andere voorwerpen die een vrije doorgang in de weg staan.

artikel 8

Alle bewoners dienen zich te onthouden van het ophangen van wasgoed in de gemeenschappelijke ruimten, zoals de galerijen.

artikel 9

Naamplaatjes op de brievenbussen in de entree-ruimten dienen uniform te zijn.

Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten (vgl.S.R. deel H)

artikel 10

Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden, incl. het schilderwerk in de privé-gedeelten (zie S.R. art.17.1). De kleur van het schilderwerk wordt volgens S.R.38.3 gemeenschappelijk door de vergadering vastgesteld.

artikel 11 (vgl. S.R. art.16 en 20)

Iedere eigenaar / gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. Het veroorzaken van geluidshinder en andere overlast is niet toegestaan. Te denken valt hierbij aan te harde T.V.- en radiogeluiden en geluiden veroorzaakt ten gevolge van niet-dempende vloeren. Alleen zogenaamde zwevende parket- en tegelvloeren zijn toegestaan. Aansluiting van andere dan motorloze afzuigkappen op het mechanisch ventilatiesysteem is niet toegestaan.

artikel 12

Eigenaars / gebruikers die een zonnescherm willen aanschaffen, dienen zich te houden aan de gekozen uniforme kleur.

artikel 13

Het is niet toegestaan buiten de ramen van de voor- en achtergevels en buiten de terrassen / balkons voorwerpen uit te schudden of neer te werpen, (was)goed te drogen of uit te hangen, kleden of matten te kloppen; of droogrekken e.d. buiten de gevels / balkons / terrassen op te hangen. Bloembakken zijn, mits ze geen overlast veroorzaken aan medebewoners toegestaan.

artikel 14

Het houden van zgn. kleine huisdieren is toegestaan; echter niet wanneer de dieren overlast bezorgen aan een medebewoner. De dieren mogen zich onder geen enkel beding zonder begeleiding en onaangeliend in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

artikel 15 (vgl. S.R. art.22.3)

Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering planten, bomen en struiken (in potten of in de volle grond) op de balkons / terrassen te hebben, die het uitzicht van andere eigenaars / gebruikers belemmeren of het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw belemmeren.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

3

Vergadering van eigenaars (vgl. S.R. deel M II, art.33-40)

Doel van de vergadering: *de vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken* (S.R.art.38)

artikel 16

Ledenvergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter dit nodig acht. Ook kunnen tenminste twee eigenaars een verzoek doen aan de bestuurscommissie een extra vergadering bijeen te roepen. De bestuurscommissie zal er op toezien dat het voorgestelde onderwerp voor een extra vergadering het doel van de vereniging dient en zó dringend is dat deze niet uitgesteld kan worden.

De agenda van de vergadering wordt uiterlijk tien dagen voor de vergadering aan alle eigenaars / gebruikers toegestuurd. Leden die in een vergadering een onderwerp op de agenda geplaatst willen zien, dienen hun voorstel uiterlijk veertien dagen voor de dag van de vergadering bij de voorzitter in te leveren.

artikel 17

Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter gekozen (S.R. art.33.5).

Het bestuur berust bij een of meer administrateurs, die benoemd worden door de vergadering (S.R. art.41.1). Het bestuur kan al dan niet een eigenaar / bewoner zijn.

Allen zijn in functie volgens een voorgesteld rooster van aftreden, vastgesteld in de vergadering van 28 november 1994. Allen kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. In dit laatste geval dient de vergadering zelf zorg te dragen voor nieuwe bestuursleden.

De voorzitter en de vice-voorzitteren het bestuur tesamen vormen de bestuurscommissie V.v.E. De Laarschenberg.

De taak van de voorzitter is a) leiding geven aan de vergadering b) het bestuur vervangen in geval van verhindering of afwezigheid van deze, tenzij door de vergadering een andere maatregel wordt getroffen c) het bestuur vervangen, indien er sprake is van tegenstrijdigheid van belangen tussen de vereniging en het bestuur.

De taak van de vice-voorzitter is de voorzitter vervangen in geval van verhindering of afwezigheid van deze.

De taak van het bestuur wordt apart geregeld (Zie H.R. art.20).

De taak van de bestuurscommissie als geheel is a) het toezicht houden op naleving van het Splitsingsreglement en het Huishoudelijk Reglement b) het bijeenroepen van vergaderingen.

De vergadering kiest jaarlijks een kascommissie (2 personen) en een technische commissie (minimaal 2 personen voor zowel het oostelijk als het westelijk deel van het gebouw).

artikel 18

In uiterlijk de maand maart van ieder kalenderjaar wordt een jaarvergadering gehouden. Hierin worden de exploitatierekening en de begroting voor het volgende jaar ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. Hiertoe doet de kascommissie schriftelijk verslag over het door het bestuur (administrateur) gevoerde financiële beheer over het voorgaande jaar. De vergadering verleent décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid, na de kascommissie gehoord te hebben. Hierna wordt de kascommissie herbenoemd of wordt een nieuwe kascommissie gekozen.

artikel 19

De vergadering kan te allen tijde, indien hiertoe aanleiding bestaat, artikelen aan het H.R. toevoegen c.q. laten vervallen, mits dit niet gebeurt in strijd met het S.R..

NADERE INFORMATIE

Omdat de verkoper het appartement niet heeft bewoond zal o.a. de volgende clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;

Artikel Feitelijk gebruik

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

4

Het bestuur van de vereniging (vgl. S.R. deel M III, art. 41 t / m 43)

artikel 20

Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door een of meer administrateurs, benoemd door de vergadering.

De taak van het bestuur bestaat uit a) het beheer van de middelen van de vereniging en het voeren van de administratie b) de eindverantwoordelijkheid voor het technisch beheer van het appartementengebouw c) zorg dragen voor de ten uitvoerlegging van de besluiten van de vergadering d) toezicht houden op het schoon houden van het appartementengebouw e) een register aanleggen en bijhouden van eigenaars en gebruikers f) het vertegenwoordigen van de gezamenlijke eigenaars tegenover derden.

Het bestuur wordt bij punt b) bijgestaan door een door de vergadering gekozen Technische Commissie. Haar taak is hulp verlenen van technische aard aan het bestuur, bij het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

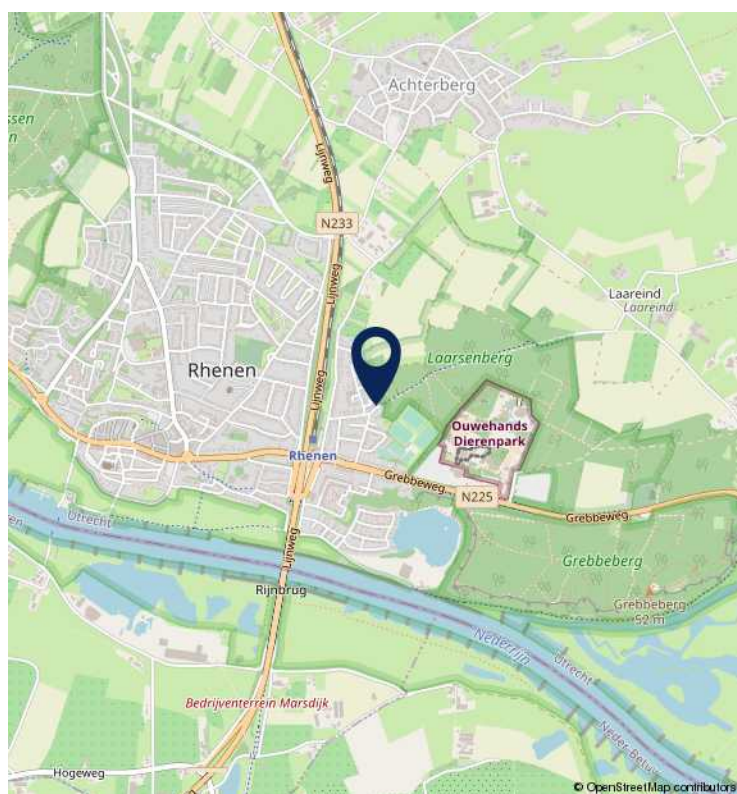
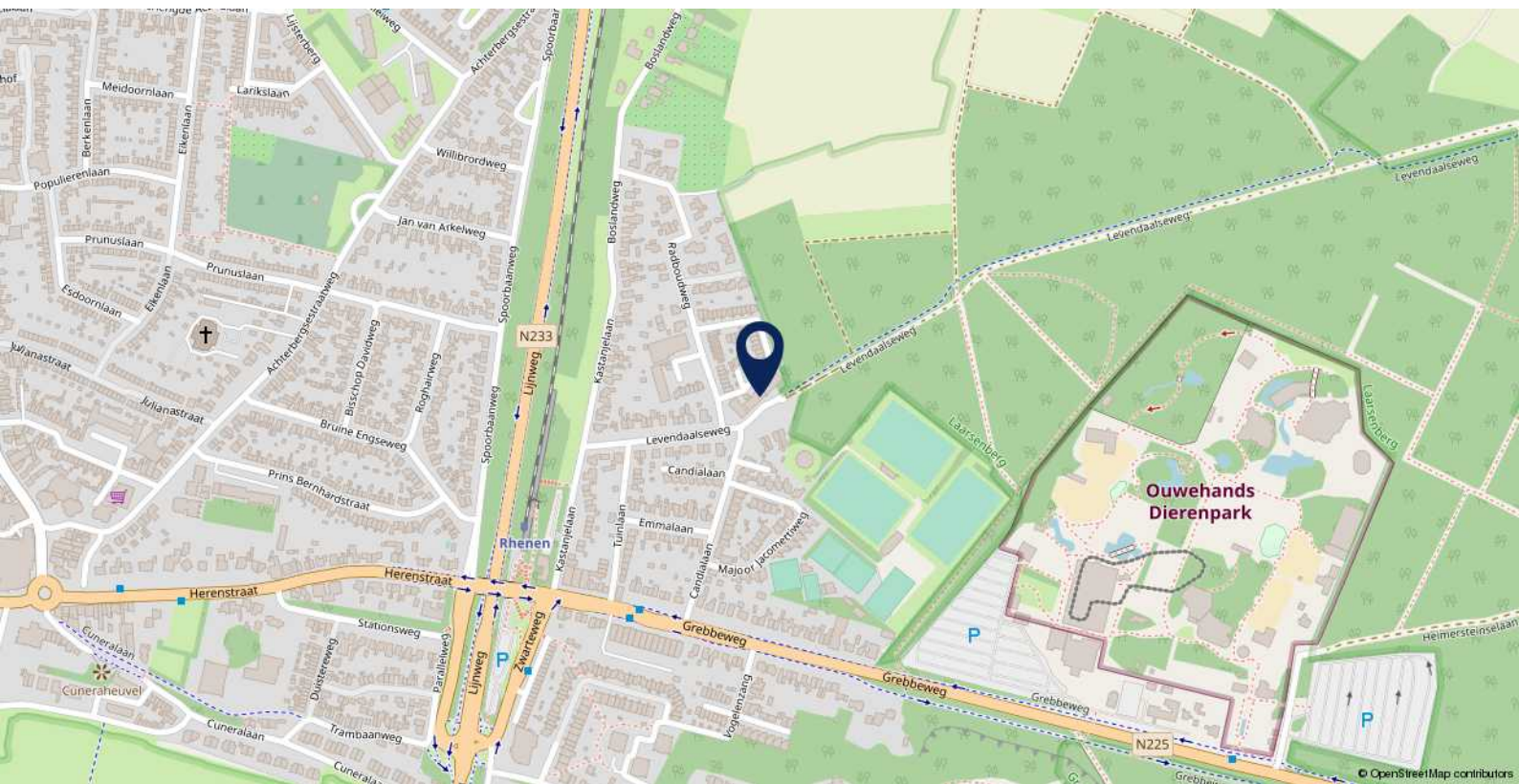
Het bestuur heeft een mandaat van Fl.2000,--(twee duizend gulden) voor onderhoudswerkzaamheden en spoedeisende maatregelen. Dit bedrag is exclusief hetgeen als onderhoudspost in de begroting is opgenomen.

opgesteld door de bestuurscommissie V.v.E. "De Laarschenberg"
februari 1995.

aangepast door administrateur konform besluiten in de ledenvergadering van 12 maart 1997 welke zijn opgenomen in de notulen van de betreffende vergadering september 1997.

LOCATIE VAN...

Van Abcoudehof 51



WOONT U BINNENKORT IN
DEZE OMGEVING?



WONEN IN WAGENINGEN

Wageningen stad van de wetenschap, gelegen tussen Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Wageningen heeft zich in de loop der eeuwen en vooral de laatste jaren ontwikkeld tot een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Wageningen is een stad met ruimte, met goede uitvalswegen die aansluiten op het snelwegennet (A50 Renkum-Wageningen en A12 Ede-Wageningen) en er voor zorgen dat grotere steden als Utrecht en Arnhem binnen een half uur bereikbaar zijn. Maar Wageningens is nadrukkelijk ook een groene stad, met veel natuurschoon.

Precies daar waar de Veluwerand, Gelderse Vallei en de Rijn elkaar grenzen, ligt Wageningen. In de directe omgeving vind je dan ook één en al natuur. Een gevarieerd natuurlandschap, van heidevelden en bossen tot uiterwaarden. Zo heeft u op de Wageningse Berg vanaf het Arboretumpark Belmonte een prachtig panoramisch uitzicht op de slingerende rivier de Rijn en kunt u genieten van het mooi Betuws landschap. Via het Wageningse pontje vaart u eenvoudig de Rijn over naar de Betuwe. Wageningen, een stad, midden in de veelzijdige natuur, met een rijke historie. Waaronder Hotel de Wereld die bekend staat als de plaats waar de capitulatie van de Duitse bezetter een feit werd. Op 5 mei 1945 trof Generaal Foulkes de Duitse kolonel-generaal





Blaskowitz in de huidige Grote Capitulatiezaal om te onderhandelen over de overgave, waarbij ook Prins Bernhard als bevelhebber van de Binnenlandse Strijdkrachten aanwezig was. De Duitsers bleken bereid te capituleren en daarmee werd Hotel de Wereld Wageningen in 1945 een monument van vrede en vrijheid. Elk jaar op 5 mei vindt in Wageningen de herdenking van de capitulatie plaats en vieren wij de vrijheid.

Wageningen is een levendige universiteitsstad met een hoogwaardig voorzieningenniveau. De stad is onder andere bekend door Wageningen University, één van 's werelds meest gerenommeerde onderwijs en onderzoeksinstituten op het gebied van life sciences. De stad wordt niet voor niets de "City of Life Sciences" genoemd. Mede dankzij de vele internationale studenten bruis Wageningen van de energie en kent de stad een bloeiend sport- en verenigingsleven. Ook het aanbod in shopping, cultuur en uitgaan is veelzijdig. In Wageningen heeft men een frequente doorgaande verbinding met het streekvervoer. U hoeft niet grote afstanden te fietsen want er zijn bushaltes om de hoek. Het openbaar vervoer is hier zeer goed met vele verbindingen naar alle richtingen. Wageningen beschikt over een centraal busstation. Ook bent u op de fiets in 15 minuten op het intercity station Ede - Wageningen.

U kunt meer informatie vinden over deze mooie en bruisende stad op www.wageningen.nl

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegen-aan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedings-procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvings-procedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

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

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

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

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de

notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

NADERE INFORMATIE

& CLAUSULES IN DE OVEREENKOMST

Plattegronden

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bieders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Artikelen die (mogelijk) worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem

betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem? en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één (1) werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee (2) schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekkende instellingen.

Asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (**aantal invullen) plaats(en), namelijk (*****plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.



BARTEN TIEMESSEN® NVM MAKELAARS

In 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is sinds januari 2015 verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken en uiterlijk ten tijde van de eigendomsoverdracht te overhandigen aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Zodra verkoper het definitieve energielabel niet op tijd zal aanleveren zal voor verkoper een boete volgen. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. De kosten voor het verkrijgen van een definitief energielabel zijn voor rekening van verkoper.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn beiden zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

Toelichtingsclausule NEN2580

Op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte). 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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

Oudheidsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan * jaar oud is, hetgeen 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemeen voorbehoud:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. 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 waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vòòr de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

BARTEN TIEMESSEN MAKELAARS B.V.

EVEN VOORSTELLEN

Barten Tiemessen NVM Makelaars is in 1972 opgericht. Van het begin af aan heeft ons makelaarskantoor een duidelijke visie op hoe wij de zaken wensen aan te pakken. Deskundigheid en kwaliteit lopen als een rode draad door onze organisatie.

In de decennia die volgden op de start van ons kantoor is van dat uitgangspunt nimmer afgeweken. Sinds 1972 is ons kantoor lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (kortweg de NVM), een makelaarsorganisatie welke de kwaliteit en marketingmogelijkheden van haar leden in het algemeen op een hoger niveau brengt.

Missie

Barten Tiemessen NVM Makelaars is een solide en integere dienstverlener en werkgever op het gebied van woning-makelaardij, commercieel vastgoed, planadvisering en taxaties. Dit doen wij op een klantgerichte en vooruitstrevende wijze waarbij we streven naar duurzame relaties met onze klanten en relaties. Wij zien vakmanschap en het leveren van kwaliteit als een persoonlijke overtuiging.

De NVM makelaars:

M.J.M. (Theo) Tiemessen, RMT: Sinds 1988 werkzaam in de makelaardij en sinds 1992 beëdigd NVM makelaar – taxateur o/g, (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT) en bouwkundige.

A.E.J. (Alexander) van Voorst, RMT: Sinds 1997 werkzaam in de makelaardij en sinds 1998 NVM makelaar – taxateur o/g (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar - taxateur o/g (RMT).

Wat betekent RMT?

Sinds 2001 is de wettelijke beëdiging en titelbescherming van makelaars in onroerende goederen afgeschaft. Makelaars - taxateurs o/g hebben nu de mogelijkheid om de titel 'RMT', van Register makelaar - taxateur onroerende goederen (o/g) te voeren. De (aspirant)koper weet met die titel dat hij te maken heeft met een 'vakbekwaam' makelaar - taxateur o/g.

NVM-makelaar betekent kwaliteit

NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer

dan 110 jaar. Als je je woning verkoopt, wil je er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt.

Als je kiest voor een NVM-makelaar kies je voor deskundigheid en kwaliteit. Een NVM-makelaar word je namelijk niet zomaar:

- Iedere NVM-makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding. Jaarlijks dient hij te voldoen aan de vastgestelde educatieverplichting om zijn kennis up-to-date te houden.
- De NVM-makelaar kent de lokale markt goed en is op de hoogte van alle aspecten van aan- en verkoop en juridische haken en ogen.
- Hij weet precies welke marketing- en communicatiemiddelen hij moet en kan inzetten voor de verkoop van je woning. Van het maken van advertentieteksten tot de inzet van sociale media.
- Hij heeft bouwkundig inzicht, kan de waarde van je woning bepalen en houdt zich aan de NVM Erecode. De NVM Erecode bevat gedragsregels waar iedere NVM-makelaar zich aan dient te houden.

Vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning

Barten Tiemessen NVM Makelaars kan u eveneens een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Dat is makkelijk als u zich aan het oriënteren bent op een andere woning en u graag wilt weten wat uw bestedingsruimte is. U weet dan precies waar u aan toe bent.



Taxatie

Een beëdigd NVM makelaar / RMT makelaar is tevens erkend taxateur in onroerende zaken. Barten Tiemessen NVM Makelaars beschikt over aantoonbare kennis, vakmanschap en ruime ervaring in het taxeren van onroerend goed. Voor zowel zakelijke als particuliere objecten.

Taxaties kunnen gewenst zijn bij een aan- of verkoopbeslissing of aangewend worden om inzicht te krijgen in de waarde van het onroerend goed. Een taxatierapport is in veel gevallen ook nodig bij de financiering van woonhuis of bedrijfsobject. Dit rapport wordt verlangd door de financiële instellingen bij hypotheek- of kredietverstrekking. Maar waardebeoordelingen van een onroerende zaak zijn in meer gevallen nodig. Denk aan situaties van een sterfgeval, echtscheiding of bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging.

Barten Tiemessen NVM Makelaars richt zich tevens op de waardering van de onroerend goed portefeuille bij beleggingsvennootschappen, taxaties van de huurwaarde van winkels, kantoor of bedrijfspanden of stelt een onafhankelijk rapport op bij bijvoorbeeld drie partijen taxaties indien er een geschil bestaat over de huurprijs van winkels, kantoren, bedrijfspacelen etc. Taxaties voor de Belastingdienst komen ook voor. Zoals waarderingen voor minnelijke waardering, aangifte Inkomstenbelasting, inbreng van onroerend goed in een Besloten Vennootschap, omzetting, WOZ- waardebeoordeling etc. Taxaties ten behoeve van de aanvraag van een splitsingsvergunning voor het juridisch

splitsen van het perceel in appartementsrechten. Taxeren betekent heel intensief met de waarde van het vastgoed bezig zijn in combinatie met toekomstige factoren en aspecten als emoties en sentiment waar de markt op reageert.

Taxatie volgens NVM, RMT ten behoeve van financiering en taxaties ten behoeve van boedelscheiding, successie, splitsing en rechtbank worden bij Barten Tiemessen NVM Makelaars door gecertificeerde/ beëdigde makelaars uitgevoerd. Vooraf brengt Barten Tiemessen NVM Makelaars een offerte uit.

WIE WIL GAAN VERHUIZEN OF EEN VRAAG HEEFT OP HET GEBIED VAN DE MAKELAARDIJ, IS BIJ ONS KANTOOR OP HET JUISTE ADRES EN MEER DAN WELKOM.

Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord. Met vriendelijke groeten,

**Het team van
Barten Tiemessen NVM Makelaars
Wageningen**

PRAKTISCHE WEBSITES

OP EEN RIJTJE

Bestemmingsplan:

| www.ruimtelijkeplannen.nl

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

Bodemonderzoek:

| www.bodemloket.nl

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Kadaster:

| www.kadaster.nl

Veel van wat is vastgelegd over een woning of perceel staat in de openbare registers van het Kadaster. Deze informatie kunt u opvragen.

Gemeente Wageningen:

| www.wageningen.nl

Gemeente Ede:

| www.ede.nl

Gemeente Renkum:

| www.renkum.nl

Opslagruimte:

| www.shugard.nl

Shurgard Self Storage Ede voorziet in opslagruimte voor de regio Hoge Veluwe, Bennekom, Veendendaal, Wageningen, Renkum, Heelsum, Lunteren, Scherpenzeel, Renswoude, Ederveen en Barneveld. Shurgard Ede biedt ruime, schone en veilige opslag voor uw meubels, huisraad of bedrijfsvoorraad. Tijdens kantooruren kunt u bij uw lokale vestiging terecht met al uw vragen over opslag en opslagruimte huren in Ede en omgeving. U heeft 24 uur per dag toegang tot uw opslagruimte. Opslag bij Shurgard Ede is een prima alternatief voor uw garagebox of zolder!

| www.citybox.nl

Makelaardij:

| www.nvm.nl

informatie over kopen, verkopen, huren, verhuren en overige zaken gerelateerd aan de makelaardij.



BARTEN TIEMESSEN®

NVM MAKELAARS



CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V.
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen
T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl

OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 09:00 - 17:30. Zaterdag op afspraak.

GRATIS PARKEERPLAATSEN VOOR ONZE BEZOEKERS:

Ons kantoor beschikt over een gratis parkeerterrein achter ons kantoor. Te bereiken via de Otto van Gelreweg (inrit naast kantoor Smit & Moormann notariaat).

Onze gecertificeerde NVM Makelaars:

Theo (M.J.M.) Tiemessen, makelaar - taxateur o/g en
bouwkundige
Alexander (A.E.J.) van Voorst, makelaar - taxateur o/g

Ons kantoor is tevens actief op social media:



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicatie van gegevens daaruit is verboden. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen rechten worden ontleend en is Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. hiervoor niet aansprakelijk.