

# Dunning

MAKELAARDIJ



GRONINGEN  
Illegaliteitslaan 120



# Kenmerken & specificaties



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1959               |
| Soort:                         | maisonnette        |
| Kamers:                        | 5                  |
| Inhoud:                        | 301 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 89 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 5 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 6 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie:                      | HR++/+++           |
| Energie label:                 | D                  |

# Omschrijving

## **Ruime en keurige maisonnette met 4 slaapkamers op een ideale locatie!**

Op een rustige en groene locatie, maar toch op korte afstand van het Stadspark en de bruisende binnenstad van Groningen, ligt deze keurige maisonnette met maar liefst 4 slaapkamers en twee balkons. Een ideale woning voor starters die ruimte zoeken of iedereen die comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Een perfecte combinatie van rust en bereikbaarheid.

De Illegaliteitslaan ligt in de woonwijk Laanhuizen, die direct grenst aan het Stadspark. Het station van Groningen ligt op een kwartiertje lopen en de binnenstad bereik je op de fiets binnen 10 minuten. Op de ringweg zit je ook in no time. Kortom: een centrale locatie!

### **De indeling van het huis is als volgt:**

#### **Begane grond:**

Centrale hal met intercom en trapopgang. Daarnaast zijn via deze hal de bergingen te bereiken.

#### **2e verdieping:**

Hal/entree, toiletruimte, meterkast en trapkast. De keuken is in nette staat en is volledig functioneel. Een uitstekende basis die je eventueel naar eigen smaak kunt moderniseren. Ook vind je hier een handige, vaste kast voor al je voorraad (en meer). De lichte woonkamer is een fijne leefruimte en biedt via een kunststof schuifpui toegang tot het balkon. Hier geniet je van een vrij uitzicht over de groenstrook, wat zorgt voor een prettige en rustige woonbeleving.

#### **3e verdieping:**

Overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer. De woning beschikt over maar liefst 4 ruime slaapkamers, wat zorgt voor volop mogelijkheden: slapen, werken aan huis of hobbyruimte. Daarnaast is er een tweede balkon, zodat je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. De ventilatie is mechanisch en verwarming gaat via de radiator en elektrische vloerverwarming.

#### **Kenmerken:**

- Woonoppervlakte: 89 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 301 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1959
- Energielabel: D

# Omschrijving

**Bijzonderheden:**

- Ruim appartement op een ideale locatie;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Twee balkons op het zuidwesten;
- Voorzien van kunststof schuifpui (2018);
- Volledig voorzien van HR-glas en triple glas;
- CV ketel Intergas bouwjaar 2009;
- Eigen berging op de begane grond;
- Bijdrage VvE € 247,-- p/m;
- Bekijk alvast de woningvlog voor een eerste indruk van de binnenkant!































































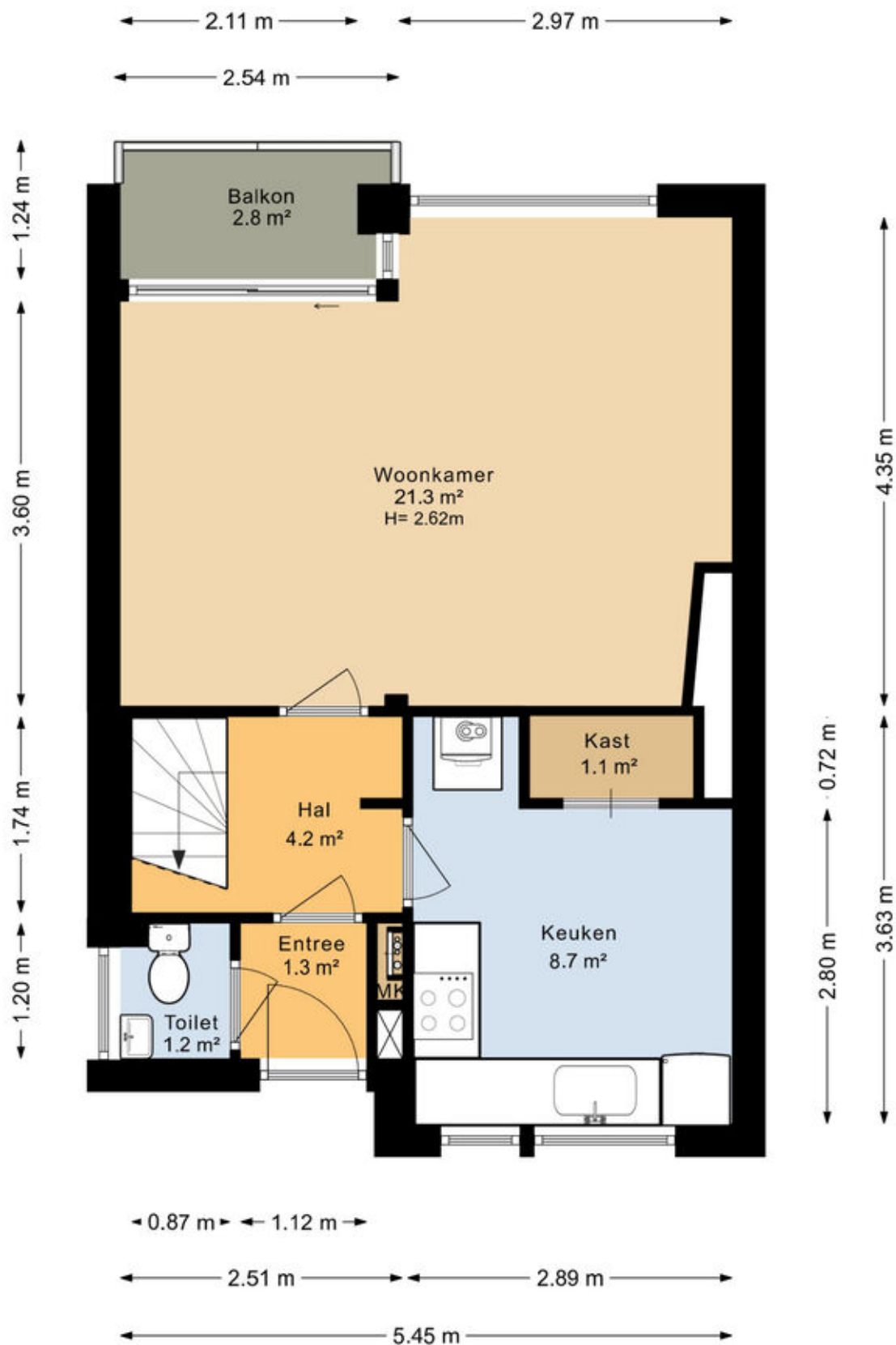








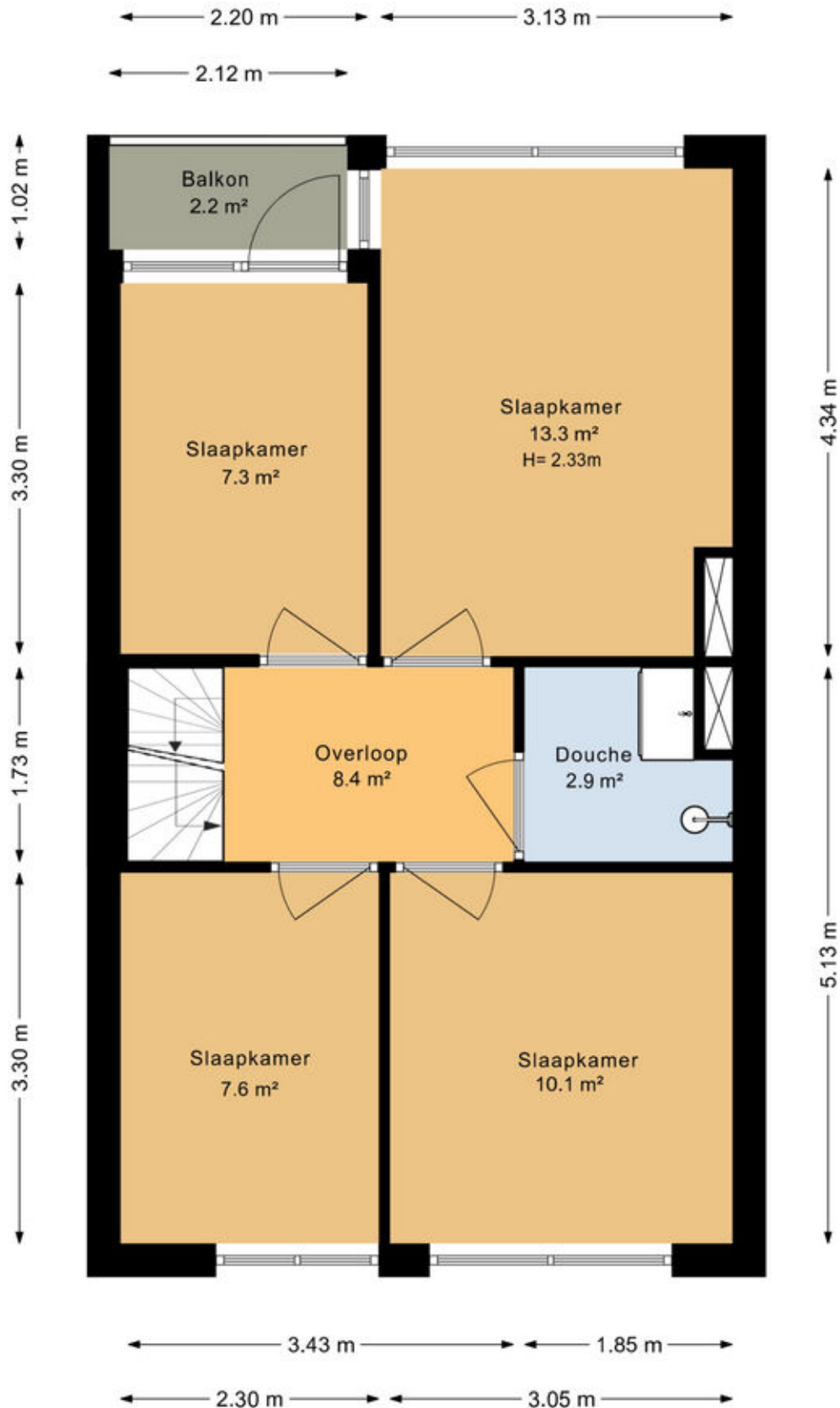
# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



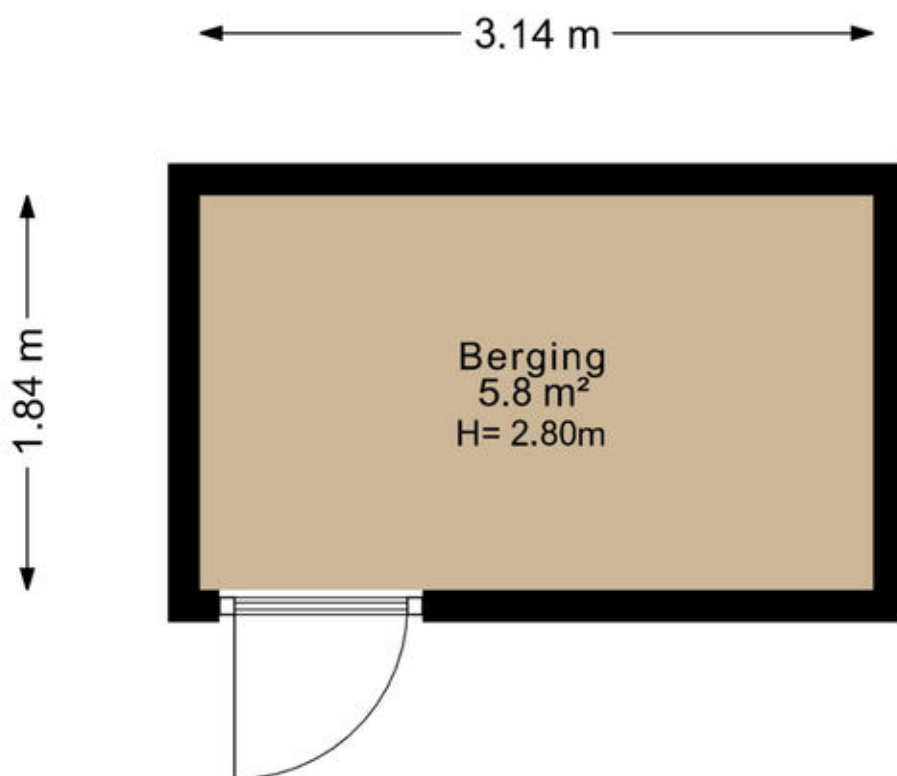
# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegronden



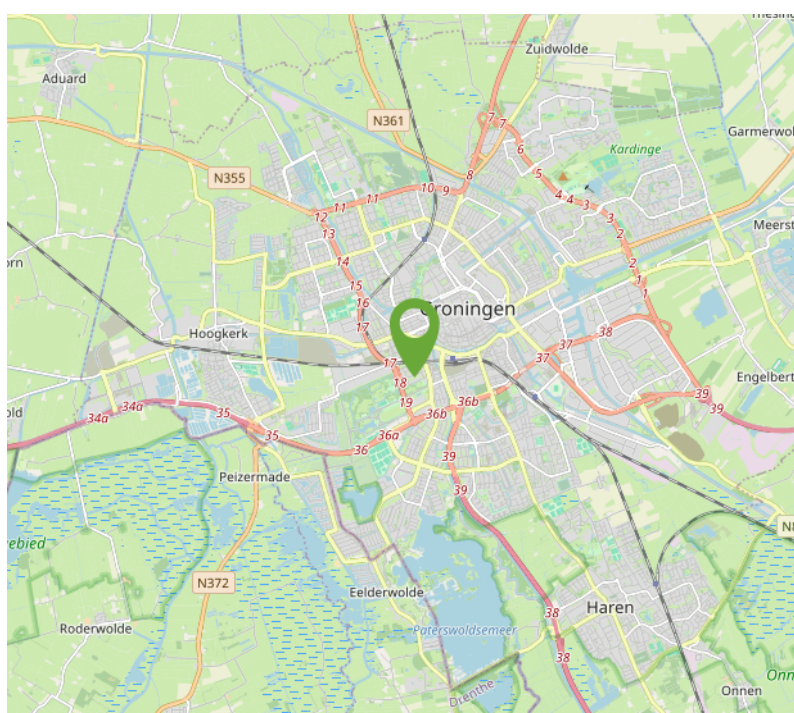
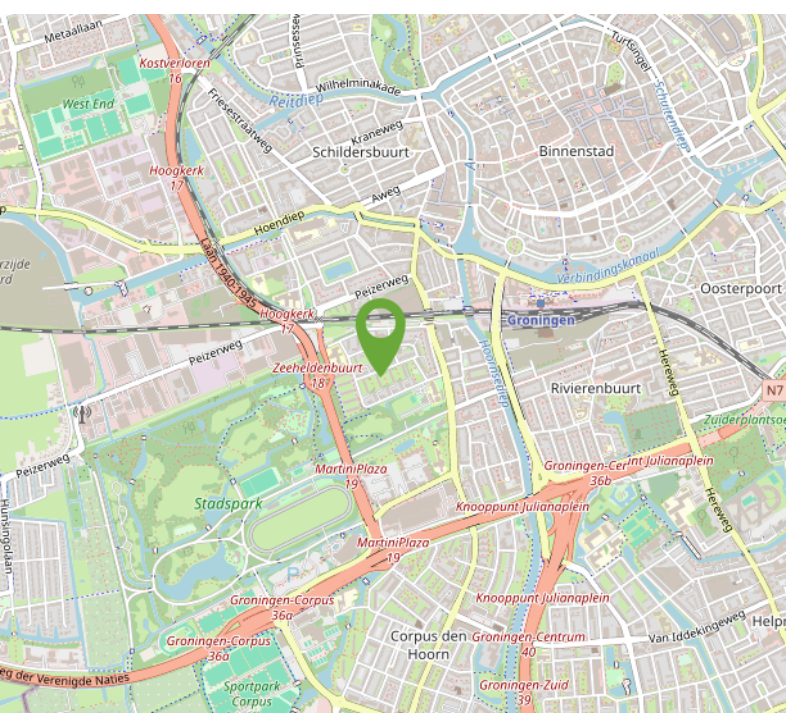
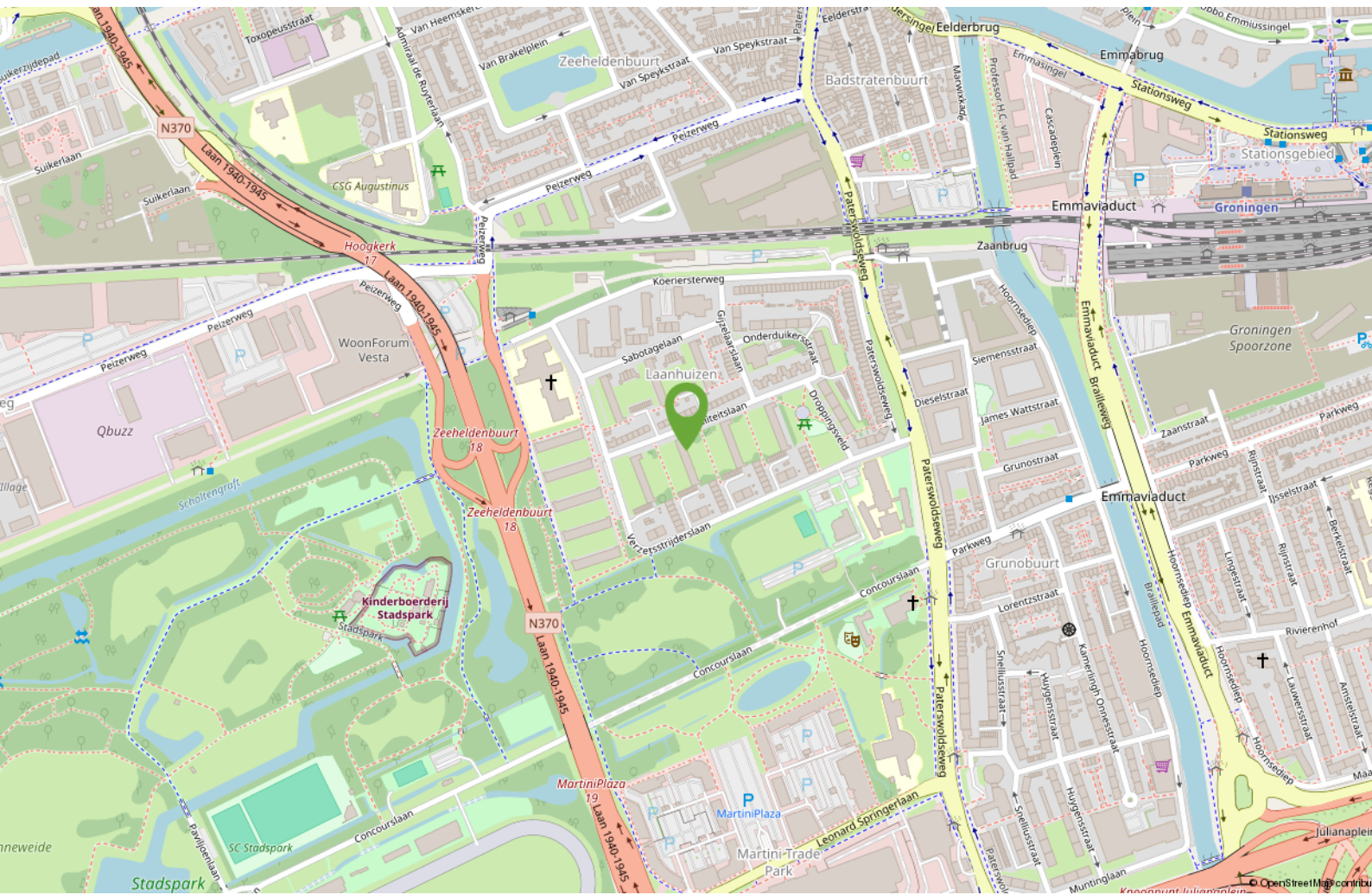
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

Illegaliteitslaan 120, Groningen

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - gordijnen van de master slaapkamer     |               | X        |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   |               |          | X            |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             |               | X        |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - Spiegelkast                            | X             |          |              |



# Lijst van zaken

Illegaliteitslaan 120, Groningen

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - Wandkast badkamer                                                | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Beplanting                                                         |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |



# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

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?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

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?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?

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?



# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

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?

Zo ja, hoeveel?



# NVM vragenlijst

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

## Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Ja

Zo ja, welke?

Glasvezelkabels zijn voor de woning gelegd, maar nog niet naar binnen doorgetrokken.

## Bijzonderheden 1 Q.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee



# NVM vragenlijst

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig  
bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met  
praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 T.

Hoe gebruikt u het appartement nu? Bewoning  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? Ja

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u  
aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag Nee  
of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/  
beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw Niet bekend  
geïsoleerd?

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels  
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Ja



# NVM vragenlijst

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Zie Meerjarenonderhoudsplan

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:

In 2008 is het complex voorzien van nieuwe dakbedekking

Overige daken:

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

In 2008 is het complex voorzien van nieuwe dakbedekking

## Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Vernieuwd dak in 2008:  
Overtrek laag SBS  
gemineraliseerde toplaag  
VB370K23 (zgn. thermbaan) (2008)  
Gemineraliseerde APP  
dakbedekking gebrand  
Gebitumineerde glasvlies  
gekleefd met bitumen 110/30  
Polyurethaan isolatie dik 50 mm  
gekleefd met bitumen 110/30  
Dampremmendelaag glasvlies  
gekleefd met bitumen 110/30  
Ondergrond van beton

# NVM vragenlijst

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja          |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:     | Niet bekend |
| Overige daken:                                         | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?           |             |

## Dak(en) 3 F.

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                                             |     |

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                              |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Keuken en grote raam woonkamer zijn van hout, alle andere kozijnen zijn van kunststof |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                                                  |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? | Houten raamkozijnen zijn geschilderd in 2023, voordeur 2024 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                 | Ja                                                          |
| Zo ja, door wie?                                                                                 | Via VvE                                                     |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? | Ja |
| Zo nee, toelichting:                                        |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                      |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? | Ja |
|-----------------------------------------------------------|----|



# NVM vragenlijst

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de  
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type  
glas er is geplaatst)

HR++ en HR+++

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele  
appartement?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming  
tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Een kleine onregelmatigheid  
achter het behang in de  
slaapkamer met balkon. Mogelijk  
even vochtig geweest

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Plafond badkamer, is  
schoongemaakt en behandeld  
Onbekend, onregelmatig plekje  
achter behang zie vorige  
opmerking.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Scheur in master slaapkamer. Is  
gedicht en gemeld bij IMG. Kleine  
lijntjes bij plafond en muren zijn  
hier ook gemeld.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden in het appartement problemen  
voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of  
spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.



# NVM vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | Cv intergas combiketel |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
|-------------------------------------|----|

|                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased.<br>Tevens huur-/leaseprijs vermelden) |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Merk van de installatie(s): | Intergas combiketel |
|-----------------------------|---------------------|

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Type(nummer) van de installatie(s): |  |
|-------------------------------------|--|

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| Installatiedatum van de installatie(s): |  |
|-----------------------------------------|--|

|                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                  |          |
|------------------|----------|
| Zo ja, door wie? | Feenstra |
|------------------|----------|

## Installaties 7 B.

|                                                                                                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) | Ja |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                             |                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, wat is u opgevallen? | Er zit wat lucht in het systeem, radiatoren zijn niet volledig stil |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|

## Installaties 7 C.

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
|------------------------------------------|-----|

|               |  |
|---------------|--|
| Zo ja, welke? |  |
|---------------|--|

## Installaties 7 D.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
|----------------------------------------------------|-----|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Zo ja, waar en welke? |  |
|-----------------------|--|

## Installaties 7 E.

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
|----------------------------------------------------------------|-----|

|              |  |
|--------------|--|
| Zo ja, waar? |  |
|--------------|--|

## Installaties 7 F.

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Heeft u vloerverwarming in het appartement? | Ja |
|---------------------------------------------|----|

# NVM vragenlijst

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? (Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Bijna alle stopcontacten en schakelaars zijn in 2018 vervangen

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Niet bekend

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja



# NVM vragenlijst

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Openbare aansluiting aan de  
Illegaliteitslaan

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2020

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

## Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

# NVM vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 F.

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

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

## Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Van de combi werkt alleen de magnetronfunctie. De ovenfunctie werkt niet goed. Losse oven beschikbaar voor overname

## Sanitair en riolering 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

1959

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.



# NVM vragenlijst

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

## Diversen 9 D.

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Is er sprake van loden leidingen in het appartement? | Niet bekend |
| Zo ja, waar?                                         |             |

## Diversen 9 E.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Niet bekend |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

## Diversen 9 F.

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|

## Diversen 9 G.

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?                        | Nee |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                            |     |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? |     |

## Diversen 9 H.

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                      | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                  |     |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? |     |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                  |     |

## Diversen 9 I.

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
| Zo ja, waar?                                                                                                            |     |

## Diversen 9 J.

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

# NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 K.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?<br>(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.) | Niet bekend |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Zo ja, waar?

## Diversen 9 L.

|                                                                              |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Hebben er in het appartement verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden? | Ja                                             |
| Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?                                              | Vervanging balkondeur door nieuwe schuifdeuren |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                      | 2018                                           |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                               |                                                |

## Diversen 9 M.

|                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                               |     |

## Diversen 9 N.

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                     |     |

## Diversen 9 O.

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er sprake van glasvezel internet? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Zo ja, welke label?



# NVM vragenlijst

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 415  |
| Belastingjaar?                                                      | 2025 |

## Vaste lasten 10 B.

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 268  |
| Peiljaar?             | 2024 |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 375  |
| Belastingjaar?                                                | 2025 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 444  |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025 |

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water: 0

Stadsverwarming: 0

Anders: Voorschot gas en elektra samen  
€92,- per maand  
Water €36,- per kwartaal

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 369

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 868

Water (m³): 30

Stadsverwarming (Gj):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

# NVM vragenlijst

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog?

Zo ja, waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? 1

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? 135

## Garanties 11 A.

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



# NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Garantie tot 2028 op kunststof  
profiel van de schuifpui balkon bij  
Tischlerei Holthaus OHG te Rhede.

20 jaar fabrieksgarantie op  
Reenpane super plus glas  
(plaatsing 2023) bij Van Reenen  
Glas

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

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

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

22

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

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

Nee

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
Woning:

100/2035

Berging:

Parkeerplaats:

## De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

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

Is er een professionele bestuurder?

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

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

## De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

## De vergadering van eigenaars 14 B.

# NVM vragenlijst

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## De vergadering van eigenaars 14 C.

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? | Nee |
|-----------------------------------------------------|-----|

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Zo ja, om welke besluiten gaat het? |  |
|-------------------------------------|--|

## Verzekeringen 15 A.

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Is er een collectieve opstalverzekering? | Ja |
|------------------------------------------|----|

## Verzekeringen 15 B.

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

## Verzekeringen 15 C.

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? | Ja |
|-----------------------------------------------------------------|----|

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

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Is er een reservefonds? | Ja |
|-------------------------|----|

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?

Bedrag:

Datum:

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

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? | Ja |
|---------------------------------------------|----|

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: | 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|

|          |         |
|----------|---------|
| Periode: | 14 jaar |
|----------|---------|

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

|                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|

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

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: | 247 |
| Waarvan:                                       |     |



# NVM vragenlijst

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Exploitatiekosten (servicekosten) | 0 |
|-----------------------------------|---|

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Reservering voor onderhoud |  |
|----------------------------|--|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Stookkosten (voorschot) |  |
|-------------------------|--|

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

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Ja |
|-------------------------------------------------------------|----|

|                                                                           |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? | Eenmalige bijdrage; sparen voor nieuw dak en groot onderhoud te voldoen door huidige eigenaar voor 1-02-2026 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |      |
|---------|------|
| Bedrag: | 2113 |
|---------|------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Te voldoen per: | 01-02-2026 |
|-----------------|------------|

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

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Zo nee, welke niet? |  |
|---------------------|--|

## Nadere informatie 17 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

# Veel gestelde vragen

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **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.

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

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



# Veel gestelde vragen

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

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

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. 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.

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

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

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Aanvullende informatie

## **Documentatie**

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld, zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties c.q. rechten worden ontleend.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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.

## **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een bepaalde tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Voor eventuele vragen over een waarborgsom of bankgarantie kunt u vanzelfsprekend contact met ons opnemen.

## **Ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst betreffend woning en appartement welke ouder zijn dan 20, 40 of 60 jaar nemen wij een zogenaamde 'ouderdomsclausule' op die als volgt luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

## **Biedingprocedure**

Als uitgangspunt wordt het standaard NVM-systeem gehanteerd. Concreet betekent dit dat biedingen van geïnteresseerden op volgorde van binnenkomst worden afgehandeld. Mocht de situatie zich echter voordoen dat meerdere biedingen op het pand worden uitgebracht, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om op een schriftelijke dan wel mondelinge inschrijvingsprocedure over te gaan.

## **Opschortende voorwaarde**

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is als: de koopakte door beide partijen is ondertekend en de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging op ons kantoor weer aanwezig is. Koper kan aan een mondeling akkoord derhalve geen rechten ontlelen.

## **Reactie na een bezichtiging**

Onze opdrachtgevers stellen het altijd zeer op prijs om een reactie van uw kant te vernemen na een bezichtiging. Hiervoor kunt u ons bellen (050-5346699) of mailen (info@dunning.nl).



# Bekijk deze woning online!

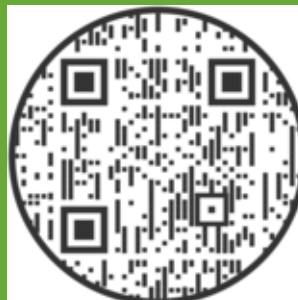
[www.dunning.nl](http://www.dunning.nl)

**Dunning**  
MAKELAARDIJ

Illegaliteitslaan 120, Groningen



Scan deze code en  
bekijk de vlog  
van de woning online!



# Interesse?

**Dunning**  
MAKELAARDIJ

Rijksstraatweg 207  
9752 BH, Haren

050-5346699  
[info@dunning.nl](mailto:info@dunning.nl)  
[www.dunning.nl](http://www.dunning.nl)