



TE KOOP
Pelikaanstraat 24 Utrecht
Vraagprijs € 469.000,- k.k.

PEEK & POMPE
MAKELAARS



KARAKTERISTIEKE ROYALE JAREN '10-BENEDENWONING (CA. 84 M², ENERGIELABEL C) MET VIER KAMERS, MODERNE WOONKEUKEN, NETTE BADKAMER EN ACHTERTUIN, GELEGEN IN DE POPULAIRE WIJK 'WATERVOGELBUURT'!

De woning aan de Pelikaanstraat 24 is een charmante, royale benedenwoning met een woonoppervlakte van ca. 84 m² en een achtertuin op het noorden. Dit sfeervolle en goed ingedeelde appartement beschikt over een ruime woonkamer met een open, rode keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast heeft het appartement drie compacte slaapkamers, een apart toilet en een nette badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een wastafel.

Bovendien bevindt de woning zich op een toplocatie in de geliefde Watervogelbuurt. Het is een heerlijke plek dichtbij de stad, en op loopafstand van het gezellige Ledig Erf met allerlei cafés en restaurants. De nabijgelegen Twijnstraat biedt ook een ruime keuze aan winkels, koffiezaakjes en eetgelegenheden. Daarnaast ben je met de fiets of het openbaar vervoer snel bij het Utrecht Science Park, binnenstad en zit je in een mum van tijd in Amelisweerd, midden in de groene natuur. Kom je bij ons bezichtigen? We laten je graag de woning zien!

DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL

De woning heeft energielabel C, dat geldig is tot augustus 2034.

DE OMGEVING

De Pelikaanstraat, gelegen in de geliefde Watervogelbuurt, ligt op een toplocatie met allerlei gemakken binnen handbereik. De buurt bruist van het leven met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige restaurants, speeltuinen en kinderopvangen. Perfect dus voor gezinnen! Op loopafstand vind je het bruisende Museumkwartier met aangrenzend het Ledig Erf, de sfeervolle Twijnstraat, het hippe Rotsoord en de Mariaplaats met haar vele leuke restaurants, terrassen en unieke winkels. Station Vaartsche Rijn ligt letterlijk in de straat en Utrecht Centraal is slechts vijf minuten fietsen. Het Utrecht Science Park is met het openbaar vervoer binnen tien minuten te bereiken en met de auto rij je zo de ring op. Vanaf station Vaartsche Rijn is Schiphol in 45 minuten te bereiken, en Amsterdam Centraal in 40 minuten. Parkeren is mogelijk op de openbare weg. Dit is of betaald of met een parkeervergunning.

INDELING & VOORZIENINGEN

Bij binnenkomst van het appartement kom je in de entree met meterkast, die toegang biedt tot de hal. In de hal bevinden zich het toilet en de toegang tot de eerste slaapkamer en de woonkamer. Deze slaapkamer is momenteel als werkkamer in gebruik. De woonkamer is praktisch in te delen waardoor je in deze ruimte gemakkelijk een gezellige zit- en eethoek kunt creëren. Aansluitend aan de woonkamer kom je in de leefkeuken. De keuken is voorzien van rode, glanzende kasten met veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Het dakraam in de keuken zorgt voor een prettige lichtinval.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de tweede slaapkamer, de tuin en de badkamer. Deze slaapkamer is bijvoorbeeld ideaal om te gebruiken als kinderkamer, kantoor of gewoon als slaapkamer. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een douche. Vanuit de badkamer is de derde en grootste slaapkamer bereikbaar. Deze kamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten. De kamer heeft een prettig uitzicht op de tuin, die is gelegen op het noorden.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca. 84 m²;
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers);
- Bouwjaar: 1913;
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2019);
- Energielabel C;
- Goed gesitueerd ten opzichte van het openbaar vervoer (station Vaartsche Rijn & Utrecht Centraal);
- Achtertuin op het noorden;
- Betaald parkeren of met vergunning op de openbare weg
- Actieve VvE; servicekosten bedragen thans € 65,- per maand;
- Oplevering in overleg.

PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



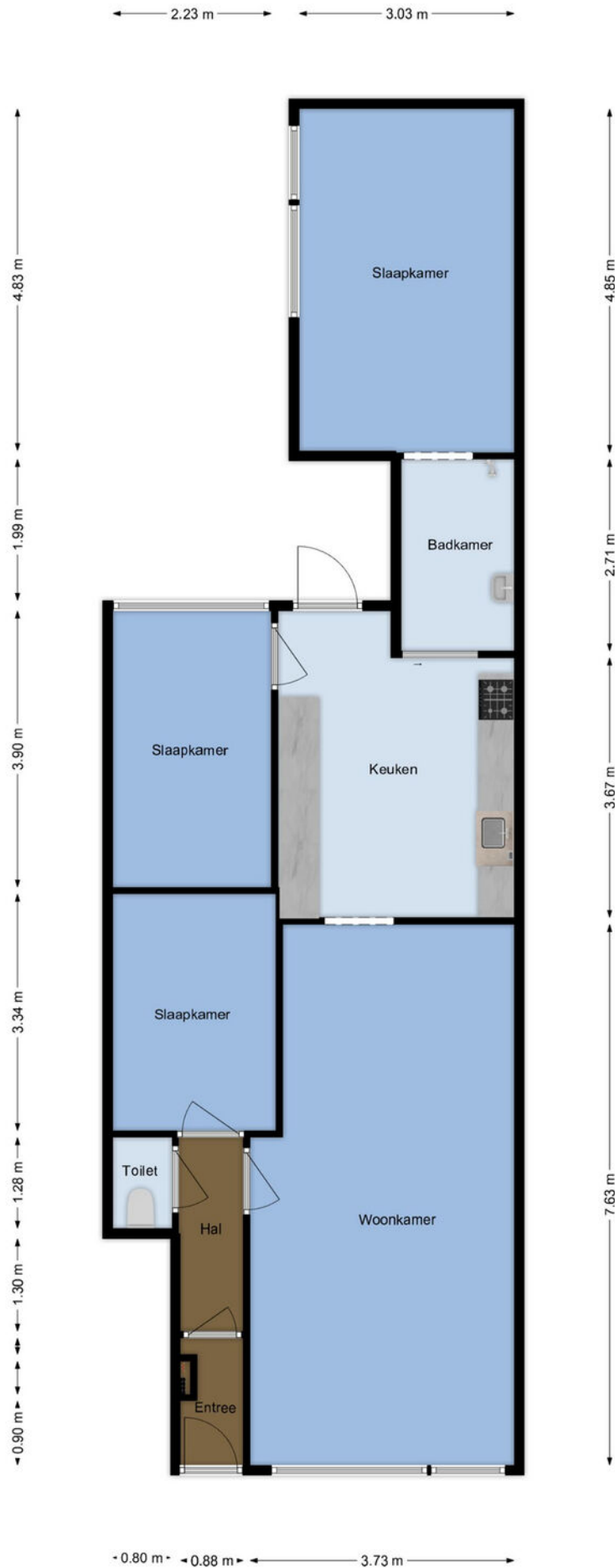
Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarssen.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

Succes, en graag tot snel!















PEEK&POMPE

MAKELAARS





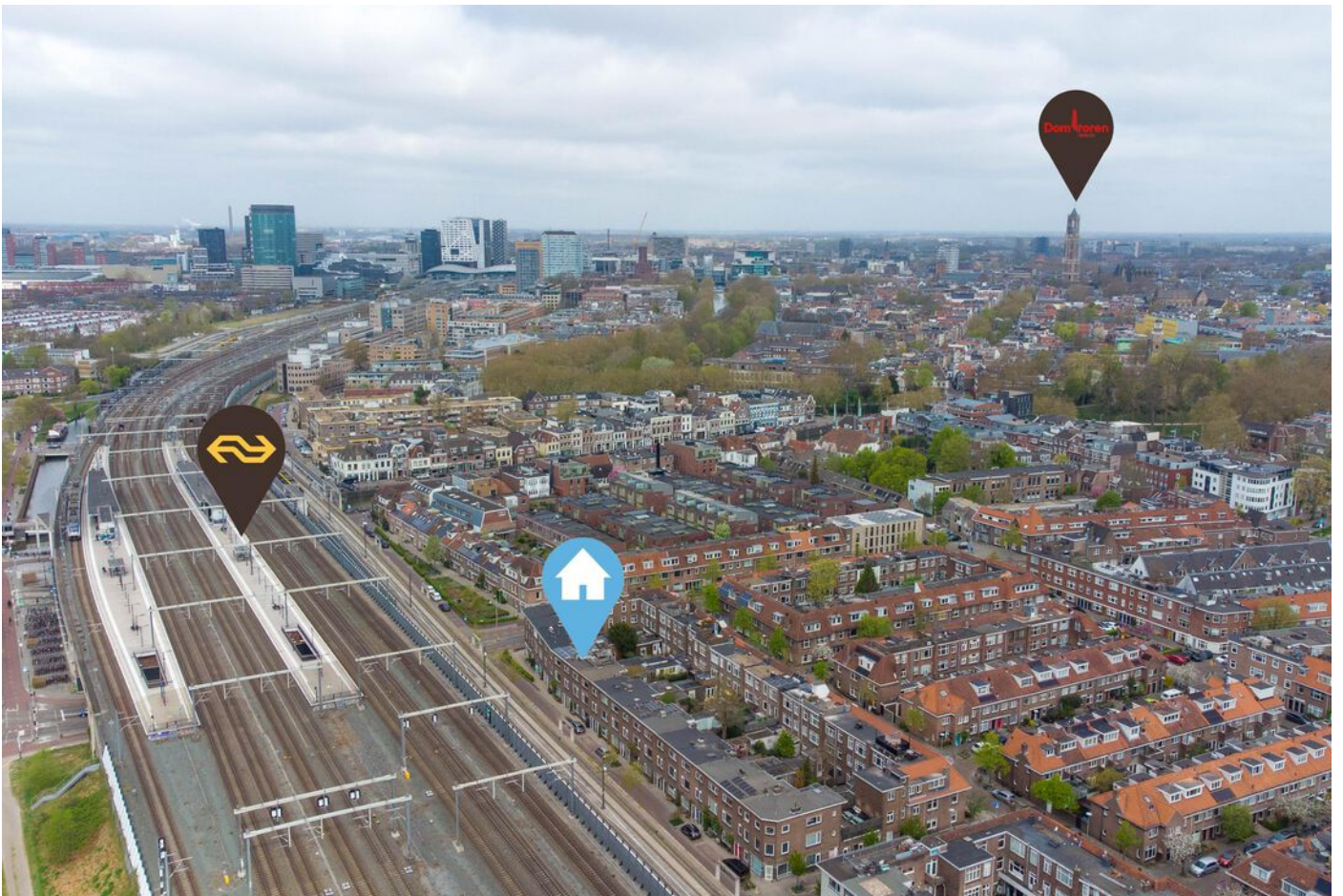
















Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Pelikaanstraat 24, 3582 SC Utrecht

Datum:

13-01-2026

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kledingkast dubbel schuifdeurkast Slaapkamer (2025)	☐	☐	☒	☐
– Badkamer kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– Keukenzeil	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Kantoorinrichting, bureau, kasten, en pl	☐	☐	☒	☐
– woonkamer spiegel	☐	☐	☒	☐
– wandplanken woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– koolmonoxide melders	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– hangsystemen beugels en haakjes	☒	☐	☐	☐
– planken	☒	☐	☐	☐
– magneetstrips voor messen	☒	☐	☐	☐
– kruidenrekken	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– uitschuifbare make-up spiegel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse planten in potten	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- geen				
-				

Voor akkoord,
Jeffrey Stouthamer

Wendy Stouthamer

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Utrecht
13-01-2026

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Utrecht
13-01-2026

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

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

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

Doel vragenlijst

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Pelikaanstraat 24, 3582 SC Utrecht

1. Bijzonderheden

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

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☒ nee
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende)*)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

Zo ja, welke? :

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

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

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? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

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? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- Zo ja, waarom? :
- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : wonen
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
- Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : uitbouw (slaapkamer) naast keuken - vochtdoorslag vanuit tuin burens (lekkende regenton tuin # 23). in 2024 oorzaak weggenomen en kamer volledig gerenoveerd en van binnenuit geïsoleerd en voorzien

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

van vochtscherm en nieuwe wanden en plafond.
uitbouw achter (slaapkamer) - zat vroeger een deur aan de linker voorzijde (van buiten gezien tegenover de keukendeur naar de tuin) , in 2015 is deze dichtgemetseld (met spouw) en gestuced.
in 2025 is deze slaapkamer volledige gerenoveerd, lichte vochtplekken gezien aan de linker achterzijde bij het weghalen van de toenmalige isolatie (PIR plaat die direct op muur geplakt zat) - kamer volledig voorzien van vochtscherm, plafond, wanden en vloer en van binnenuit geïsoleerd met PIR/Gipsplaat op raggel werk met ventilatie spouw.

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

Zo ja, waar? : haarscheurtjes in de voegen van het bakstenen metselwerk van de aan keuken grenzende aanbouw gedeelde muur tussen slaapkamer en keuken en de uitbouw slaapkamer in de tuin.

- c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Voorzijde gevel van binnen uit een voorzet wand (zit vensterbank), tijdens de realisatie hiervan ook PIR plaat stukken tegen de voorzijde geplaatst (2010) .
Achterzijde (uitbouwen) zijn van binnenuit geïsoleerd met PIR/gips platen van binnenuit:
aan keuken grenzende uitbouw in 2024, en achter uitbouw Slaapkamer 2025.
Deze isolaties zijn niet meegenomen in het opstellen van Energielabel.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : muur met kozijn vanuit de keuken naar de tuin

- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Voorzijde gevel, gezamenlijk met Bovenburen (#24 Bis) als onderdeel van het Meer Jarig Groot Onderhouds Plan Geïmpregneerd in 2020
Achterzijde uitbouwen, in 2024 wit (latex) geschilderd.

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : Hoofddak (gedeeld met 24BIS) volledig vervangen in zomer 2025 als actie uit VvE Meerjarig Onderhouds Plan
Overige daken: : Aanbouwen (keuken, slaapkamers) waarschijnlijk rond ongeveer 2006 (vorige eigenaren)

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

Zo ja, waar? : Aanbouw kamer naast keuken. Een overflow naar binnen van overtollig regenwater afvoer op dit dak in combinatie met een verstopte hemelwater afvoer van dit dak. Oplossing in 2021 door HWA aanvoeren te verdelen over de andere daken, de HWA van dit dak te

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

ontstoppen.

Sindsdien niet meer voorgekomen. echter onbekend door welke kier dit water naar binnen kon komen.

In 2024 tijdens volledige renovatie van deze kamer vanuit de binnenzijde geïnspecteerd en kieren dichtgezet met PUR.

Rondom van binnenuit volledig dampdoorlatend vochtscherm en isolatie gerealiseerd.

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : gehele dakbedekking in zomer 2025 vervangen, onderdeel van Meerjarig Onderhouds Plan vanuit de VVE (24 + 24BIS)

- e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : nvt

- f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : Raamkozijnen allemaal van kunststof . Voorgevel raampartijen stammen van voor aankoop in 2008, kozijnen van de uitbouwen achter zijn in 2024 nieuwe geplaatst (van hout naar kunststof en HR++ beglazing). Deuren (voordeur en keuken naar tuin) kozijnen van hout
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : Kozijnen Voor en achter Zomer 2025. Dakbeschot VVE is in Zomer 2025 geschilderd als onderdeel van MJOP. Voordeur moet nog gedaan worden in 2026 als

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

onderdeel van MJOP

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : HR++
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? : Raam van voordeur

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : woonkamer (bij aanschaf 2008) verdacht van
optrekkend vocht. na aankoop (2008) volledig
gerenoveerd in de periode 2008 - 2010
Vloerdelen en balken woonkamer vervangen en
wanden rondom geïnjecteerd door professioneel bedrijf
(2009)
- b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Na aanschaf in 2008, bleek er langdurige een lekkage
onder het bad in badkamer te zijn geweest, waardoor er
kelderzwam in kruipruimte van badkamer, keuken en
woonkamer is ontstaan.
in 2009 zijn vloerdelen en balken volledig vervangen,
kruipruimte chemisch en thermisch behandeld ter
bestrijding zwam, kruipruimte voorzien van ventilatie
punten, volledig verholpen.
- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : scheurtje in voegwerk van de muur in de keuken tussen
aanbouw en keuken.
Scheurtje in een deel van gipsplafond (geplaatst Juli
2010) in keuken.
- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

- Zo ja, waar? : bij aanschaf woning in 2008 - in woonkamer achter voorzetwanden in de woonkamer loszittend stucwerk geconstateerd. in periode 2009 - 2010 volledige renovatie, muren rondom van binnenuit geïnjecteerd tegen mogelijk optrekkend vocht, geïmpregneerd en opnieuw gestuced.
rond 2020 bij installatie van glasvezel in de staart een stukje (linksonder) uit de onderkant wand van de zit-vensterbank constructie moeten halen om het glasvezel van buiten binnen te krijgen. Nieuw stukje behang aangebracht bij reparatie.
2024 en 2025 slaapkamers (uitbouwen) volledig gerenoveerd. Gipsplafonds en wanden die niet glad afgewerkt en ook half geïsoleerd waren zijn vervangen door Pir/Gips platen isolatie en rondom vochtscherm.
- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Na aankoop in 2008 is er kelderzwam in kruipruimte van badkamer en keuken geconstateerd.. Oorzaak lekkend bad.
Volledige vervanging van Badkamer, Keuken en deel van woonkamer vloer (in 2009). Vloeren keuken en badkamer, houten vloerdelen op houten balken. Vloer badkamer, betonvloer (zwaluwplaten) op houten balken.
- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : in 2009, steenwol op rol met aluminium-laag tegen onderzijde houtenbalken constructie woonkamer geplaatst
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
- Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- Zo nee of meestal, toelichting: :
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- Zo ja of soms, toelichting: :
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

kelder?

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

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : CV- Installatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

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

Merk van de installatie(s): : Remeha - Avanta

Type(nummer) van de installatie(s): : Avanta 28c (CW4) Combi Comfort Systeem met iSense
Serienummer: 1930422557170

Installatiedatum van de installatie(s): : 18-November-2019 Nieuwe CV ketel

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : in 2024 radiatoren in uitbouw naast keuken en in de keuken om esthetische redenen vervangen
in 2025 radiator in slaapkamer uitbouw achter om esthetische redenen vervangen.

: Jaarlijks in November (onderhouds contract L.C. Installatiebedrijf Maarsbergen)
Laatste onderhoud 26 November 2025 - geen bijzonderheden

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Naam installateur: L.C. Installatiebedrijf
Email installateur: installatiebedrijf1c@hotmail.com
Plaats installateur: Ridder Fulcolaan 40
Zipcode installateur: 3953 BW
Vestigingsplaats: MAARSBERGEN

- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar en welke? : Niet meer:
Radiator in Badkamer lekte ooit na ontgassing. In 2024 verholpen door loodgieter
in 2024 radiatoren in uitbouw naast keuken en in de keuken om esthetische redenen vervangen
in 2025 radiator in slaapkamer om esthetische redenen

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

vervangen.

Afvoer van CV heeft na installatie een tijdje gelekt, waardoor een stukje geperst houten toplaag van de vloer waterschade heeft gehad en is weggehaald - ligt zeil overheen.

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☐ ja ☒ nee

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

warm water: ☐ ja ☐ nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: :

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? :

(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : nooit (in ieder geval niet in periode van eigendom - 2008 tot heden)

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : nooit

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : in 2008/2009, bij volledige renovatie, alle elektra, draden en wandcontact dozen vervangen, en installatie van een nieuwe groepenkast met uitbreiding.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? :

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Wasbak toilet - Afvoer wasbakje corrosie plekjes
Keuken - barst in de keramische wasbak
Douche - temperatuur regel knop loopt wat stroef
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2009 volledig gerenoveerd
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :
- d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : Mei 2012 volledig vervangen

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Oven - 2012
Afzuigkap - 2012
vaatwasser - Oktober 2021
koelvries combinatie - Maart 2020
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 1913
- 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, asbestgolflaten e.d.) ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke en waar? : niet in het appartement zelf.
op dak (schoorsteen) van VVE zit een stukje asbest -
verwijdering opgenomen in MJOP
- c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is 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 ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)
- Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Door vorige eigenaren (voor 2008) aanbouw van Keuken en 2 slaapkamers
- Zo ja, in welk jaartal? : vóór 2008
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : BOS
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee toestemming van de VvE?
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : Label C.
Echter niet alle isolaties in de beoordeling zijn meegenomen.
Verbruik Gas/elektra ligt laag in vergelijking.

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 397,-
- Belastingjaar? : 2025: periode 01-2025 / 01-2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 444.000,-
- Peiljaar? : 2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 439,-
- Belastingjaar? : 2025: periode 01-2025 / 01-2026

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 1.194,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : 2025: periode 01-2025 / 01-2026
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 90,-
- Elektra: € 80,-
- Water: € 11,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: : wij betalen 170 euro gas+electra voorschot - krijgen
doorgaans rond de 500 - 600 euro op einde jaar terug.
2025 (EUR)494 terug ontvangen
- Te weten: € 170,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 664
- Elektriciteit hoog (kWh): 1073
- Elektriciteit laag (kWh): 770
- Elektriciteit totaal (kWh): 1843
- Water (m³): 62
- Stadsverwarming (GJ): nvt
- Anders: nvt
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? :
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....
- Duur: :
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, hoe hoog? :

Zo ja, waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : onbekend - er is naar ons weten een mogelijkheid voor extra vergunning - wij gebruiken er maar 1

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 380,-

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : CV- Jaarlijks Onderhoud en storing
Vaattwasser - service contract

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 30280888

b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 2 (Pelikaanstraat 24 en 24Bis)

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

d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 50/50

Berging: : nvt

Parkeerplaats: : nvt

e Aantal stemmen voor dit appartement: : de helft

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

a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee

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

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee

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

c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☐ ja ☒ nee

Toelichting:

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

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

- a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 480,-
- Datum: 13-01-2026
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : laatst bijgewerkt Januari 2026
planning loopt rollend door tot 2027
alle grote onderhouden (bijv. vervanging dak / schilderwerk) zijn volledig uitgevoerd - vandaar ook weinig restant in reserveringsfonds - grote werkzaamheden in 2024/2025 uitgevoerd.
- Periode: : planning loopt rollend door tot 2027 en wordt jaarlijks besproken
alle grote onderhouden (bijv. vervanging dak / schilderwerk) zijn uitgevoerd - vandaar ook lage waarde in reservefonds
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 65,-
Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-
- Reservering voor onderhoud € 40,-
- Stookkosten (voorschot) € 0,-
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? :
- Bedrag: €.....
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

- a Overige zaken
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)
- : Tegenover de woning, onder het spoor, bied de gemeente huur van berging aan - hiervoor is een wachtlijst
tevens onder het spoor gemeenschappelijke beveiligde buurtstalling (fiets) waar tegen betaling gebruik van kan worden gemaakt.
- Renovaties en verbouwingen in 2008 - 2013 hebben na aankoop en constatering van gebreken geleidelijk plaatsgevonden:
2008-2010 Woonkamer en gang plafond, vloer en wanden volledig vervangen en geïsoleerd
2010 woonkamer voorzien van eikenhouten vloer
2011: WC uitgebouwd tot onder trap bovenwoning
2012 : Keuken gerenoveerd en nieuw geplaatst
2012: tuin schutting en tegels
2017: Studeerkamer/Washok gerenoveerd
2024: Uitbouw naast keuken volledig gerenoveerd en geïsoleerd - inclusief nieuwe kozijnen
2024: ijzeren gasleidingen vervangen door PVC leidingwerk
2025: slaapkamer volledig gerenoveerd en geïsoleerd - inclusief nieuwe kozijnen
- de daken van de uitbouwen zijn aan inspectie en mogelijk vervanging toe.
gedeelde uitbouw achter, het dak slaapkamer, gedeeld met de burens (nr 23) zijn van plan om in 2026/2027 hun uitbouw te vervangen, zou dan gezamenlijk uitgevoerd kunnen worden.

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
Plattegronden	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksooppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Koopakte	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop.

Met succes!



WWW.PEEKENPOMPE.NL



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht

PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33