

Lauteslager
1850

Maliesingel 101, Utrecht

Monumentale torenwoning met royaal privéterras
en panoramisch uitzicht over Utrecht

Wonen in de toren,
met de stad aan uw voeten.

MALIESINGEL 101 · UTRECHT

Aan de singel

Steekt u vanaf de Nieuwegracht de Abstederbrug over, dan rijst het kasteelachtige, neogotische Hieronymus-huis onmiddellijk voor u op. De markante toren springt trots naar voren en torent boven de rest van het gebouw uit. De bovenste vier verdiepingen vormen samen dit unieke appartement.

Dit voormalige weeshuis werd ontworpen door Alfred Tepe en gebouwd in 1874-1875. Sinds 2002 is het een rijksmonument. In 2007 werd het zorgvuldig gerestaureerd en getransformeerd tot 23 royale appartementen, waarbij veel historische details behouden bleven.

Als u het huis verlaat en de brug weer oversteekt, loopt u zo het Zocherpark of de binnenstad in, met het Museumkwartier, winkels, restaurants, musea en de Domtoren. Het park voert naar de Stadsschouwburg en de Twijnstraat. Ook het Louis Hartlooper Complex en station Utrecht Vaartsche Rijn liggen vlakbij.

Aan de achterzijde ligt Abstede, het historische hoveniersgebied waar al sinds de middeleeuwen tuinders werken. Ook scholen, universiteitsgebouwen en het Diakonessenhuis zijn dichtbij.









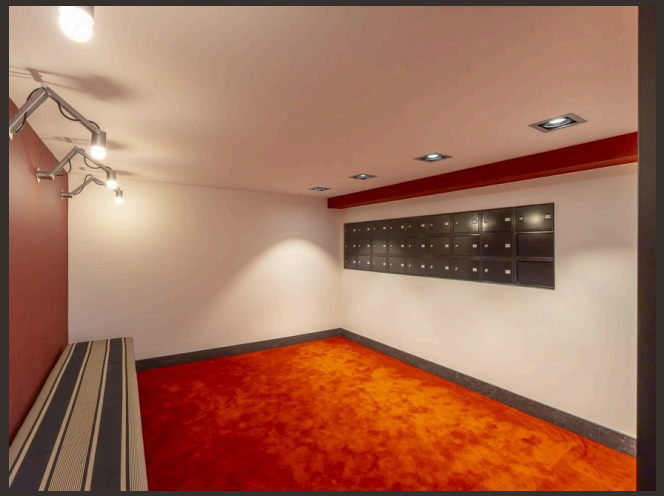
Een stijlvolle entree

Via de hoofdingang betreedt u de gemeenschappelijke ruimten, vormgegeven in rood, wit en zwart: de kleuren van Utrecht. In de ontvangsthal bevindt zich de postkamer, ondergebracht in een karakteristieke apsis.

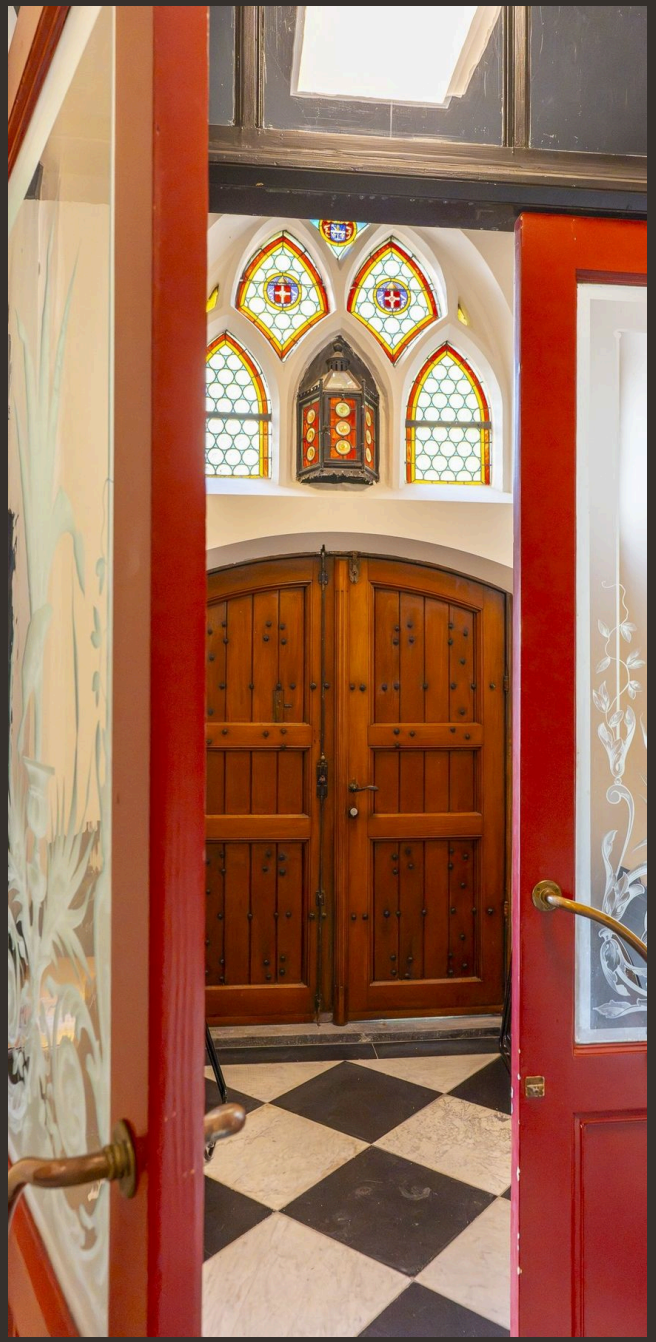
Van hieruit leiden rode lopers door royale en sfeervol verlichte gangen naar het appartement. Elegante trappenhuizen en een lift verbinden de verschillende verdiepingen. De architectuur en afwerking weerspiegelen de rijke geschiedenis van het gebouw.

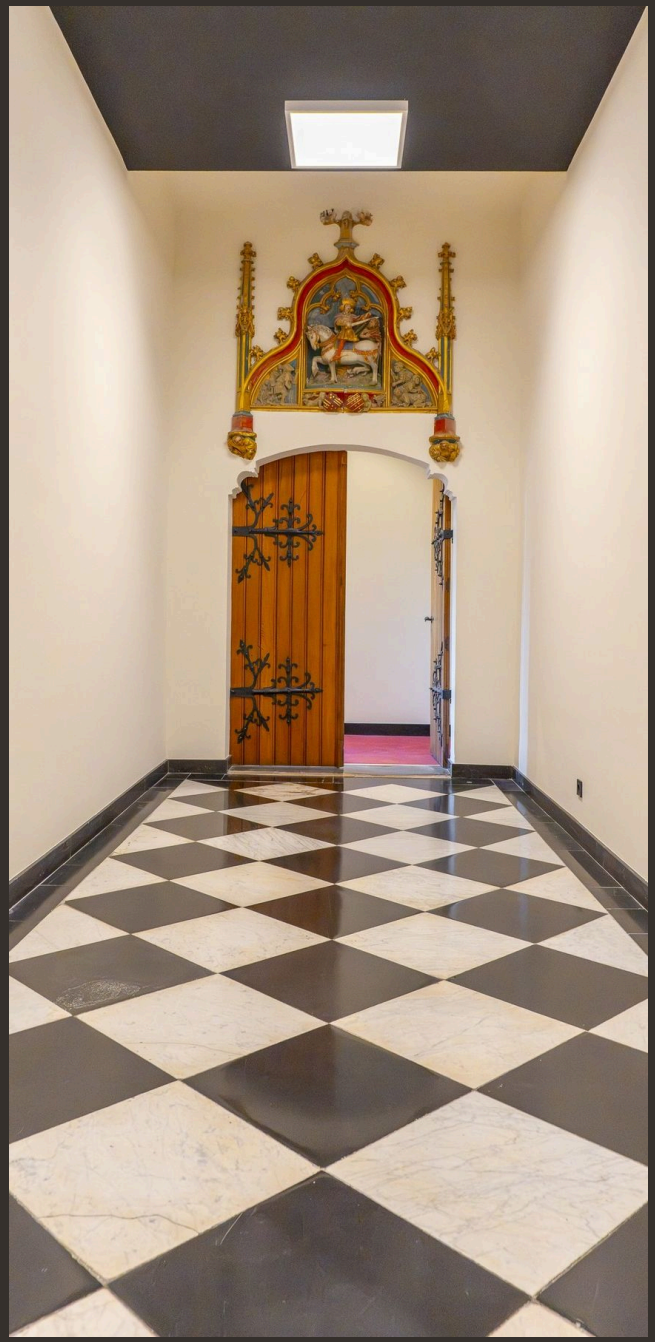


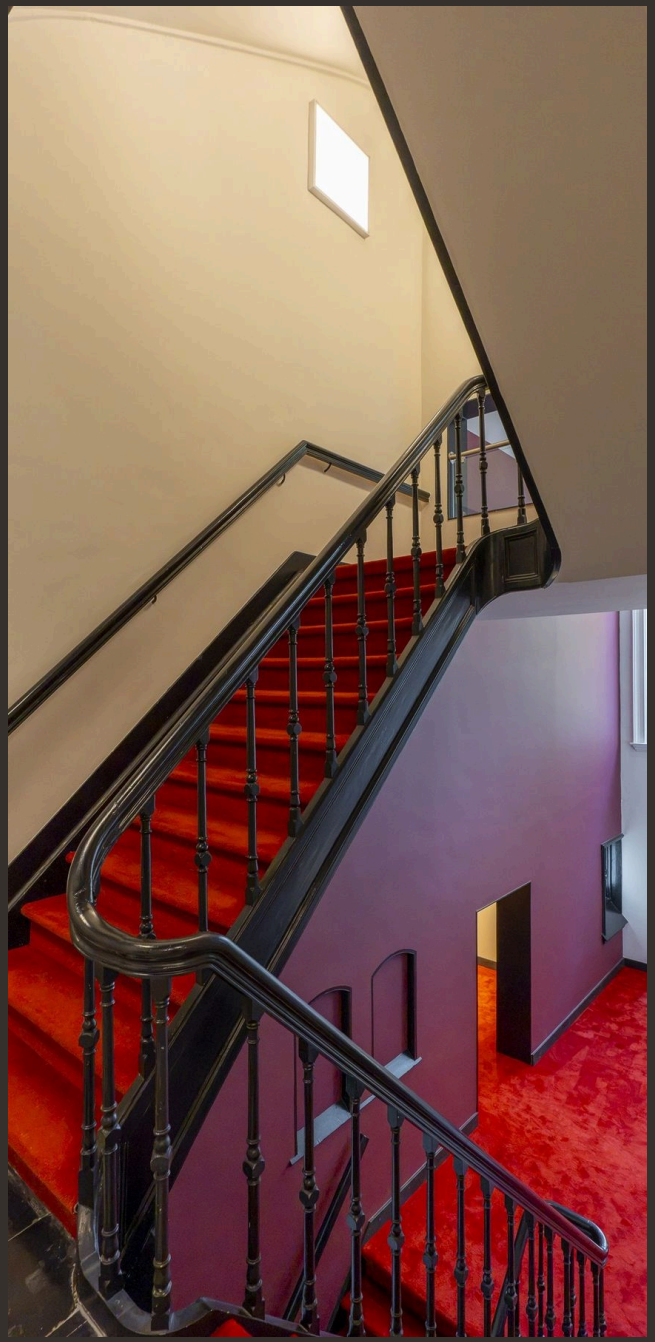












De woonkamer

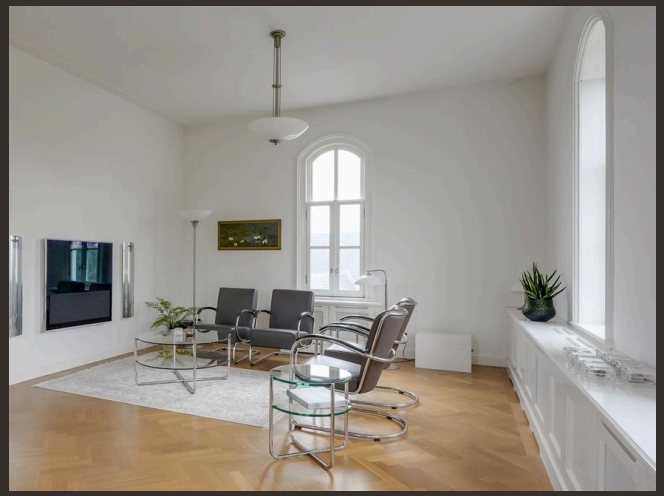
Via een brede trap bereikt u de woonverdieping, met een plafondhoogte van circa 3,2 meter. De centrale hal geeft toegang tot de woonkamer, eetkamer, keuken, tweede badkamer en het privéterras.

De lichte woon- en eetkamer van circa 47,5 m² heeft vijf dubbele ramen met uitzicht in drie richtingen: op de singel en het Zocherpark, de historische binnenstad en sterrenwacht Sonnenborgh.

Over de hele breedte van de woonkamer loopt een op maat gemaakte kastenwand met veel opbergruimte en drie geïntegreerde radiatoromkastingen. In de dubbele kast links is de tv- en geluidsapparatuur weggewerkt.

















WOONVERDIEPING

De eetkamer

De eetkamer ligt aan de kant van de open keuken. De ramen en raamlijsten zijn in 2012 gereconstrueerd naar het oorspronkelijke ontwerp, op basis van een bewaard gebleven historisch voorbeeld.

Bij de renovatie lieten de eigenaren zich inspireren door de jaren dertig en de Nieuwe Zakelijkheid. De gehele woonverdieping is drempelloos afgewerkt met licht massief eiken visgraatparket en subtiele randmotieven.





Handgemaakte keuken

De open keuken is vervaardigd door Mertens Keukenambacht en sluit met haar klassieke detaillering aan bij de architectuur van het appartement. Centraal staat een Frans Lacanche-fornuis.

Achter traditioneel vormgegeven kastdeuren bevinden zich een Miele-vaatwasser en combimagnetron, een Liebherr-koelkast en een afzonderlijke vrieskast. Een Quooker levert direct kokend water.

Vanuit de keuken kijkt u uit op het terras en de markante torenspits. De vloer is afgewerkt met Belgisch hardsteen, een duurzame natuursteen met karakteristieke fossiele insluitingen.











Privéterras met weids uitzicht

Een van de hoogtepunten van het appartement is het beschutte privéterras van circa 27 m². Aan de achterzijde biedt het een panoramisch uitzicht van 180 graden, dat bij helder weer tot de horizon reikt.

Het terras is zowel vanuit de hal als vanuit de keuken direct bereikbaar. Dankzij de enigszins verdiepte ligging zit u hier beschut en geniet u van veel privacy, midden in de stad.











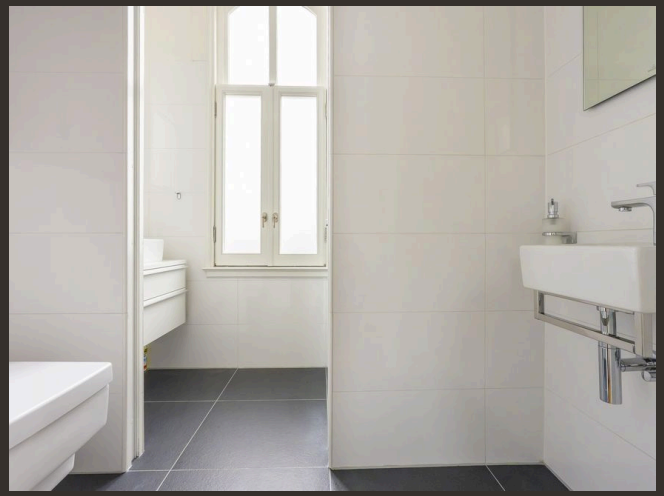
De comfortbadkamer

Op de woonverdieping ligt de tweede badkamer van circa 4 m². Net als de hoofdbadkamer is zij ontworpen door Villeroy & Boch Duitsland en uitgevoerd met sanitair en materialen van dit merk.

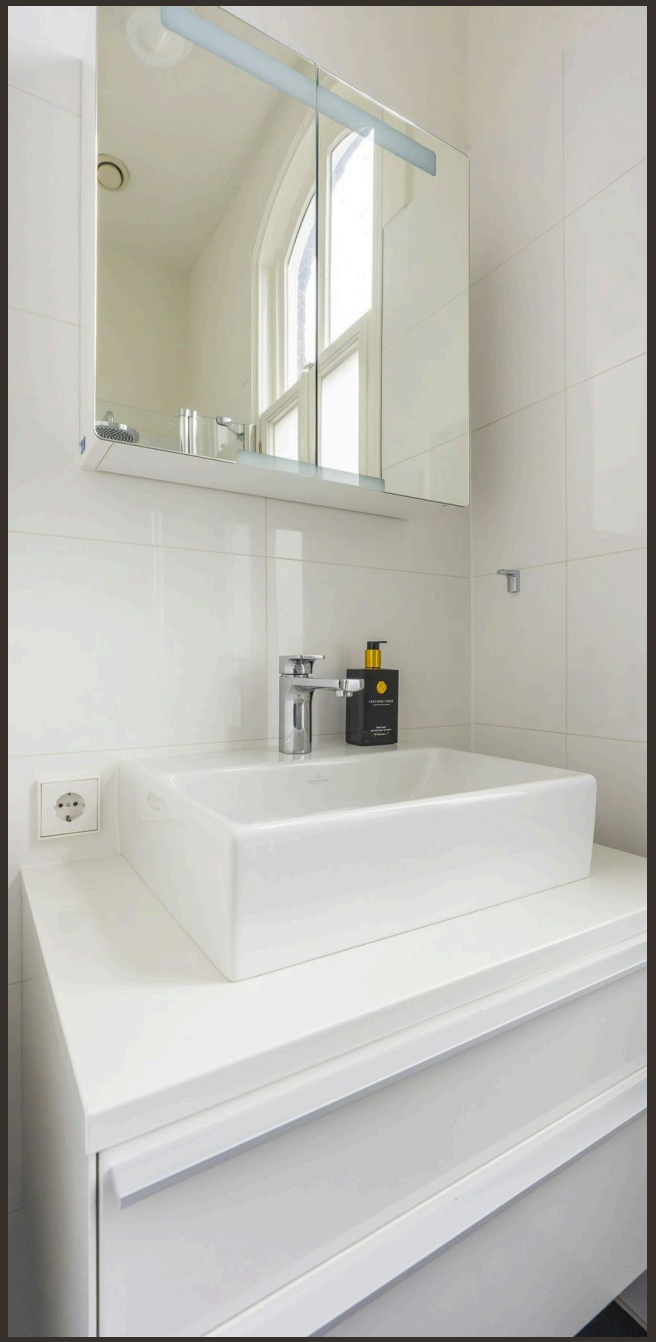
De ruimte beschikt over een douche en een wastafel met onderkast en spiegelkast. Het toiletgedeelte is met een schuifdeur af te sluiten en heeft een eigen fontein.



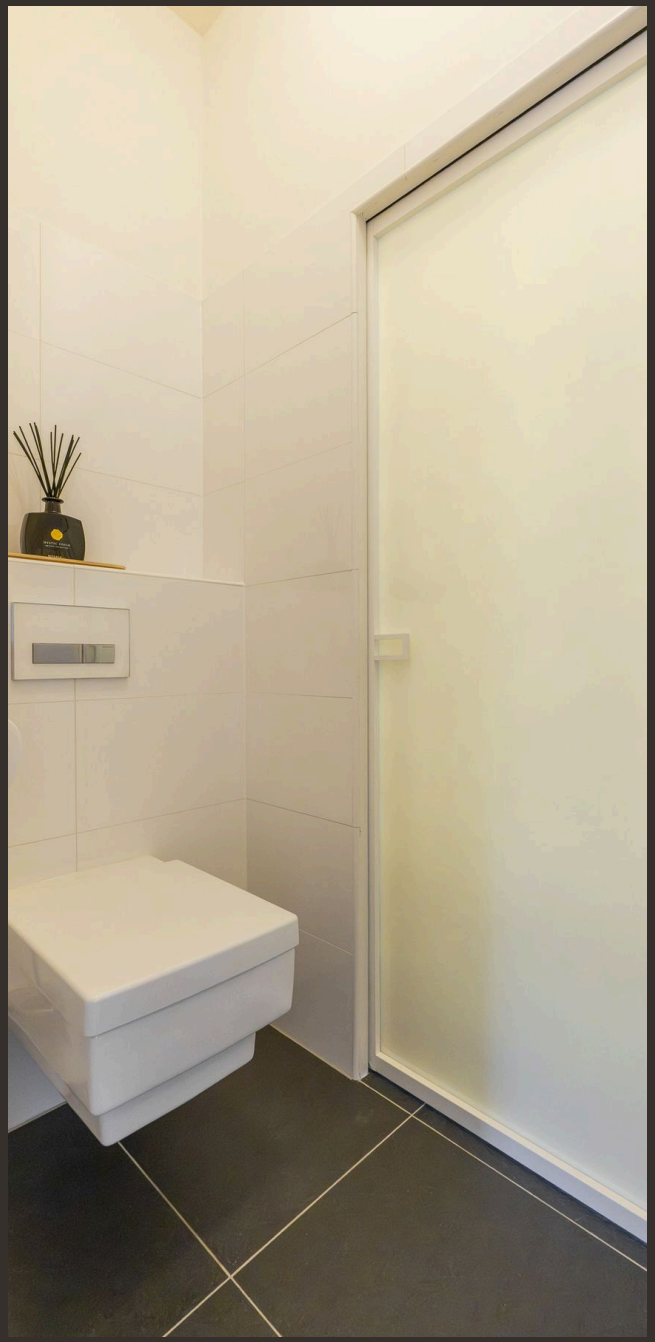












Hal en werkkamer

Via de lift of het trappenhuis bereikt u op de derde verdieping de entree van het appartement.
De royale hal geeft toegang tot de werkkamer en een tweede, afzonderlijk afsluitbare hal.

De werkkamer van circa 22 m² heeft een groot raam met uitzicht op de singel, de Nieuwegracht en het Zocherpark. Twee maatgemaakte wandkasten bieden ruimte voor boeken en een collectie. Traditionele Utrechtse raamluiken maken verduistering mogelijk. Ook zijn er radiatoromkastingen aangebracht.

De gehele verdieping is drempelloos afgewerkt met licht massief eiken visgraatparket.











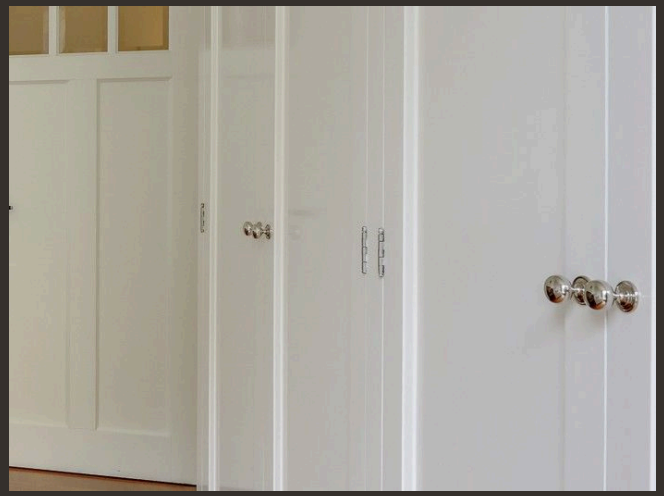
De hoofdslaapkamer

Vanuit de tweede hal bereikt u de hoofdslaapkamer, de hoofdbadkamer en de was- en installatieruimte. De hoofdslaapkamer van circa 18 m^2 heeft veel daglicht en uitzicht op de singel en het Zocherpark.

Ook hier zijn traditionele Utrechtse raamluiken en radiatoromkastingen aangebracht. Een maatgemaakte garderobekast biedt hang- en leggedeelten en zes laden.











De hoofdbadkamer

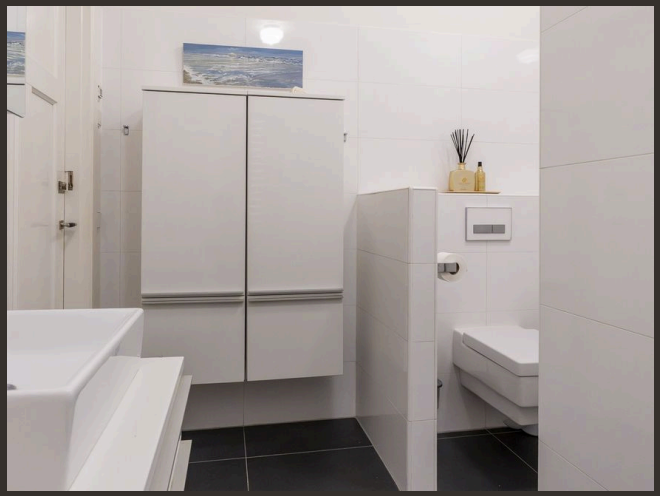
De hoofdbadkamer van circa 7,4 m² is ontworpen door Villeroy & Boch Duitsland en volledig uitgevoerd met materialen van dit merk. De ruimte heeft een ruime inloopdouche, een wandcloset, twee vaste wastafels met onderkasten, spiegelkasten en aanvullende wandkasten.

Vanuit de tweede hal bereikt u ook de afzonderlijke was- en installatieruimte van circa 5 m², met een Miele-wasmachine en -droger, een Aquacell-waterontharder en Zehnder-balansventilatie met warmte- en vochtterugwinning.









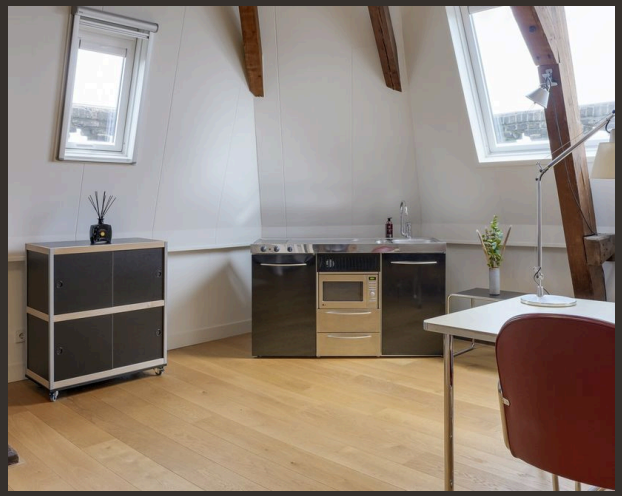


De loft

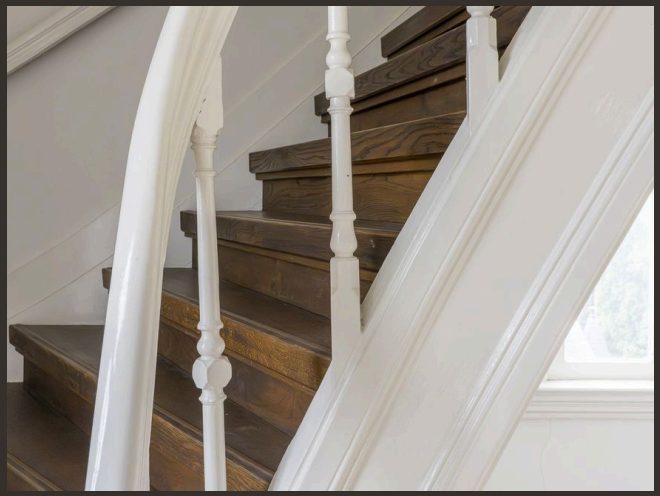
Via de volgende vaste trap bereikt u een veelzijdige woon- en werkkamer van circa 54 m², met een plafondhoogte van circa 3,4 meter.

De zichtbare monumentale kapconstructie met doorgestoken houten spanten geeft de ruimte een karakteristieke uitstraling. Drie Velux-dakramen zorgen voor veel daglicht en zijn voorzien van zonwerende screens en verduisteringsgordijnen.









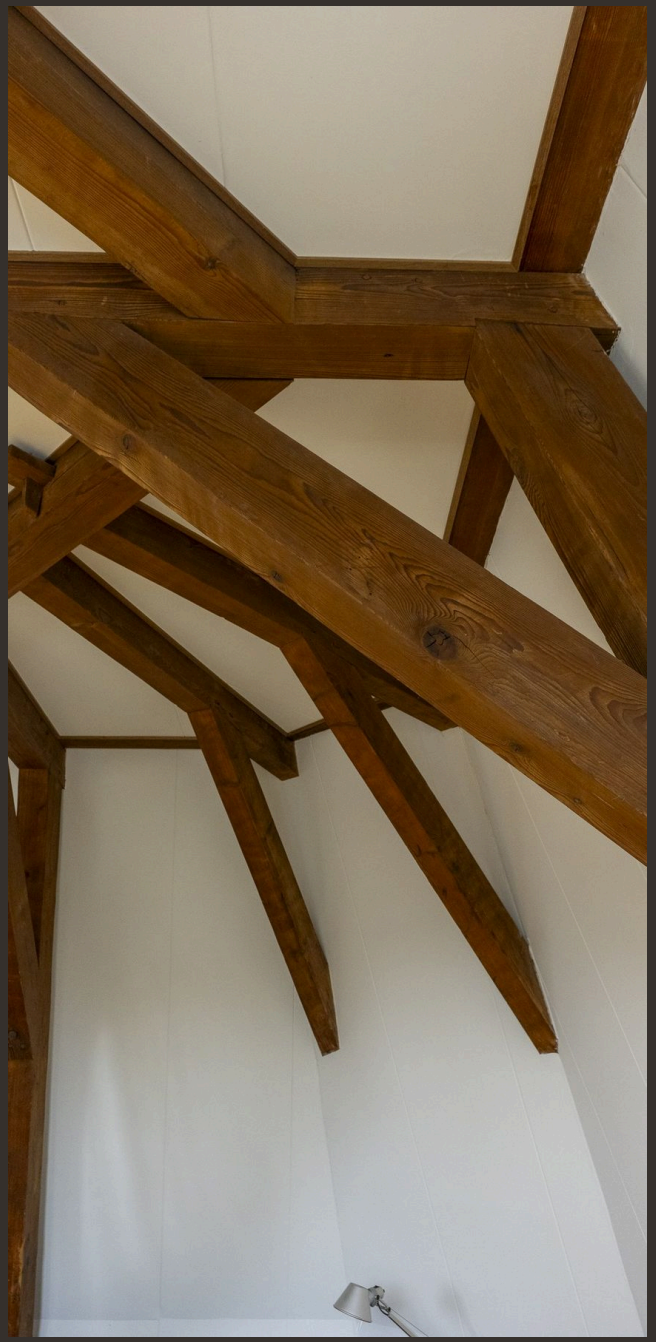


Veelzijdig in gebruik

De vloer is afgewerkt met eiken vloerdelen. Voor extra gebruiksgemak is er een keukenblok met warm en koud water, een magnetron, een Liebherr-koelkast met vriesgedeelte en praktische laden.

Deze verdieping is geschikt als tweede woonkamer, bibliotheek, atelier, werkruimte of gastenverblijf. Een open trap leidt naar de bovenste torenverdieping.









TORENVERDIEPING

Onder de hoge nok

Een fraaie witte houten trap leidt naar de verrassend ruime bovenste verdieping van circa 30 m², nu ingericht als slaapvertrek.

De kap heeft een nokhoogte van ruim 5,6 meter. De oorspronkelijke doorgestoken houten spanten zijn volledig zichtbaar en bepalen het karakter van de ruimte.

Twee dakkapellen bieden uitzicht over zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van Utrecht en zijn verduisterbaar. De vloer is afgewerkt met eiken vloerdelen.









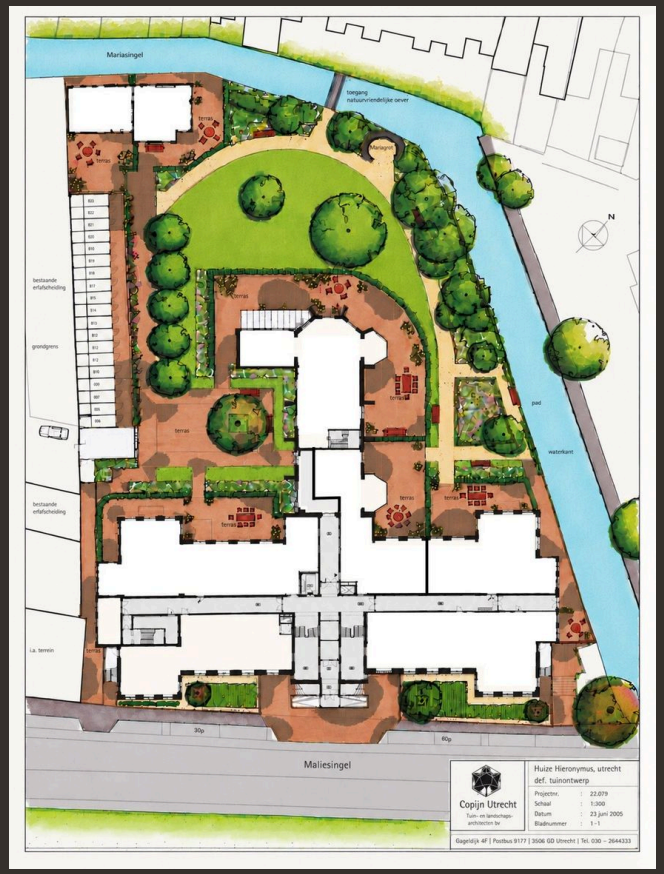


Historische tuin

Het Hieronymushuis heeft een gemeenschappelijke tuin van ruim 1.500 m², op enkele minuten lopen van het centrum. Na de restauratie is de tuin opnieuw aangelegd naar ontwerp van tuinarchitectenbureau Copijn, met volwassen bomen, gazons, wandelpaden, de historische Mariagrot en gevarieerde beplanting.

Bewoners kunnen gebruikmaken van de hele tuin, waartoe ook de gezamenlijke kruidentuin, het grote terras en diverse banken behoren. De Minstroom en een historische tuinmuur begrenzen het terrein.

Bij het appartement hoort een afzonderlijke buitenberging van circa 7 m², bereikbaar via het buitenterrein.











Parkeren onder de grond

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats in de ondergrondse automatische parkeergarage. Uw auto wordt daar gestald in een afgesloten omgeving, beschermd tegen vandalisme en inbraak. Met een temperatuur van ongeveer 15 graden is het er zomer en winter prettig voor uw auto.

Na oproep staat de auto gemiddeld binnen circa twee minuten klaar, al in de goede rijrichting, zodat u vooruit wegrijdt. De garage is geschikt voor brandstofauto's en volledig elektrische auto's.

Eén of twee extra parkeerplaatsen zijn optioneel te koop. Daarnaast is er een ruime gemeenschappelijke fietsenstalling.









Stil en energielabel A

Alle ramen hebben, met toestemming van Monumentenzorg Utrecht, isolerend en geluiddempend dubbel glas met een vrijwel onzichtbare tussenrand. Zo blijft het historische karakter behouden, terwijl isolatie en geluiddemping bijdragen aan het wooncomfort.

Het appartement is aangesloten op stadsverwarming voor verwarming en warm tapwater. De verwarming is per ruimte regelbaar, ook via een app. Isolerende beglazing, dakisolatie en balansventilatie dragen bij aan energielabel A.

Frisse lucht, minder energie

De Zehnder-balansventilatie met warmte- en vocht-terugwinning voert continu verse, gefilterde buitenlucht aan en gebruikte binnenlucht af. In de winter wordt de aangevoerde lucht voorverwarmd met warmte uit de afgevoerde lucht, zodat minder energie verloren gaat. In de zomer beperkt het systeem ongewenste warmteoverdracht.

De buitenlucht wordt via meerdere filtertrappen gereinigd, waaronder fijnstoffiltering. Aanvullende topkoeling is mogelijk.

Veilig thuis

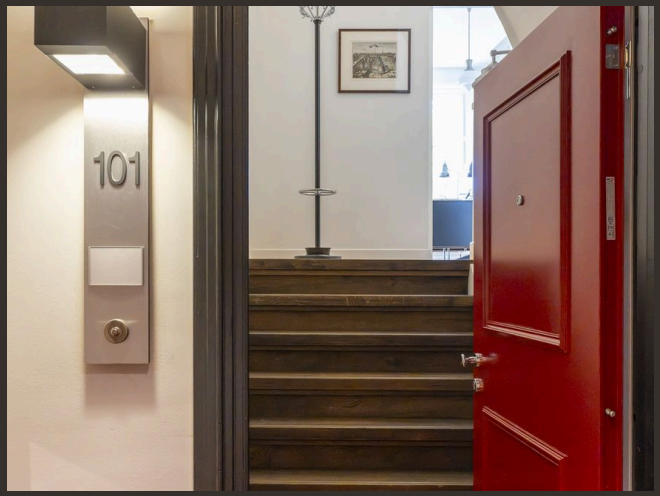
De stalen Daloc-voordeur heeft SKG-klasse 3 en is geluid- en brandwerend. Aanvullende veiligheidsvoorzieningen worden tijdens een bezichtiging toegelicht.

Extra bergingen

Tegenover de appartementsingang is een binnenberging van circa 4 m², in de tuin de reeds genoemde buitenberging van circa 7 m².







Grondige renovatie

Bij de restauratie in 2007 is het appartement volledig afgewerkt en gebruiksklaar opgeleverd, inclusief keuken, twee badkamers en alle overige voorzieningen. In 2012 lieten de huidige eigenaren het ingrijpend en hoogwaardig renoveren, geïnspireerd op de architectuur van de jaren dertig en de Nieuwe Zakelijkheid.

Daarbij zijn vrijwel alle binnenwanden en al het stucwerk vernieuwd, plafonds verhoogd, vloeren vervangen of verbeterd en ramen naar het historische ontwerp gereconstrueerd. Er is gekozen voor duurzame materialen, maatwerk en een consistente architectonische vormgeving.

De renovatie vergde een aanzienlijke investering en is volledig gedocumenteerd met tekeningen, specificaties en facturen. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd met respect voor het monumentale karakter van het gebouw.



Professioneel beheerde en financieel gezonde VvE: veel onderhoudskosten inbegrepen

Veel kosten en werkzaamheden die bij een zelfstandige woning voor eigen rekening komen, zijn hier collectief georganiseerd door de actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars.

De VvE verzorgt het volledige groot onderhoud aan het monument, waaronder het onderhoud van gevels, ramen, buitendeuren, daken en goten, evenals het volledige buitenschilderwerk.

Daarnaast zijn onderhoud en exploitatie van de automatische parkeergarage, liften, brandveiligheidsinstallaties en andere gemeenschappelijke voorzieningen en installaties geregeld.

Ook zijn opstalverzekering, tuinonderhoud, wekelijkse schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, glasbewassing, verlichting en verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, afvoer van oud papier en professioneel financieel en administratief beheer inbegrepen.



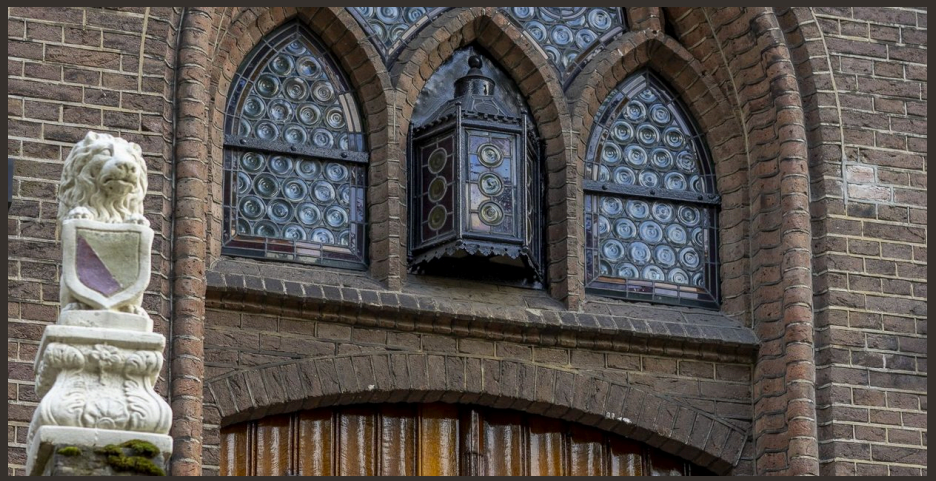




De VvE beschikt over een 25-jarig meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met bijbehorende begroting en financiële reserves. Op basis van dit MJOP en de bijbehorende begroting zijn aanvullende bijstortingen niet voorzien. Een deel van het monumentale onderhoud wordt bovendien gedekt door gezamenlijk aangevraagde rijkssubsidies.

Het onderhoud wordt professioneel begeleid door ERM-gecertificeerde specialisten van de Vakgroep Erfgoed van inspectie- en adviesbureau Helix, mede op basis van periodieke inspecties door Monumentenwacht Utrecht.

De maandelijkse VvE-bijdrage van momenteel € 966,06 omvat de hierboven genoemde diensten en voorzieningen, inclusief reserveringen voor toekomstig groot onderhoud.





Kernpunten

Architectuur en ligging

- Unieke torenwoning van circa 208 m², verdeeld over vier verdiepingen in het rijksmonumentale Hieronymushuis, ontworpen door Alfred Tepe en gebouwd in 1874 en 1875.
- Extra ruimtelijkheid door onder andere schuine dakvlakken en grote trappartijen: het bruto vloeroppervlak is maar liefst circa 323 m².
- Beschut privéterras van circa 27 m² met veel privacy.
- Direct aan de historische binnenstad, tegenover het Zocherpark en Sonnenborgh.
- Panoramisch uitzicht over Utrecht, de Domtoren en het Zocherpark, met aan de achterzijde circa 270 graden vrij uitzicht.
- Gebruik van ruim 1.500 m² historische gemeenschappelijke tuin, ontworpen door Copijn.

Interieur

- In 2012 zeer grondig gerenoveerd, volledig gedocumenteerd.
- Vormgeving geïnspireerd op de jaren dertig en de Nieuwe Zakelijkheid.
- Royale, lichte woonvertrekken met plafondhoogten van circa 3,2 tot 3,4 meter en een bovenste torenverdieping met een indrukwekkende nokhoogte van circa 5,6 meter.
- Massief eiken parket, maatwerk en bewaard gebleven monumentale details.
- Handgemaakte Mertens-keuken met Lacanche-fornuis en apparatuur van Miele en Liebherr.
- Twee badkamers, ontworpen door Villeroy & Boch Duitsland en uitgevoerd met sanitair en materialen van dit merk.
- Tweede woon- en werkkamer van circa 54 m².

Comfort en techniek

- Energielabel A met isolerende beglazing en dakisolatie.
- Zehnder-balansventilatie met warmte- en vochtterugwinning, fijnstoffiltering en optie voor topkoeling.
- Aquacell-waterontharder.
- Per ruimte regelbare verwarming, ook via een app.
- Eigen binnenberging van circa 4 m² en buitenberging van circa 7 m².
- Stalen SKG 3 Daloc-voordeur en aanvullende veiligheidsvoorzieningen.

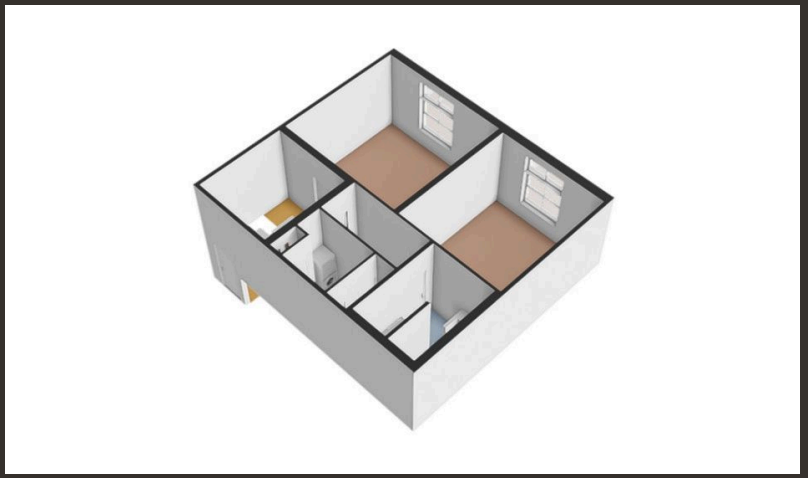
Parkeren en bereikbaarheid

- Eén eigen parkeerplaats in de ondergrondse automatische parkeergarage.
- Optioneel één of twee extra parkeerplaatsen.
- Station Utrecht Vaartsche Rijn en de historische binnenstad op loopafstand.
- Goede verbindingen met de A12, A27, A28 en A2.

VvE en onderhoud

- Actieve, financieel gezonde VvE met een 25-jarig meerjarenonderhoudsplan.
- Gevel-, dak-, goot- en ander groot onderhoud aan het monument en buitenschilderwerk zijn collectief georganiseerd en inbegrepen in de maandelijkse bijdrage.
- Wekelijkse schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten en onderhoud van de ondergrondse parkeergarage, liften, tuin en collectieve installaties.
- Professionele begeleiding door ERM-gecertificeerde erfgoedspecialisten, mede op basis van inspecties door Monumentenwacht Utrecht.
- Maandelijkse VvE-bijdrage van momenteel € 966,06, inclusief onderhoudsreserveringen.





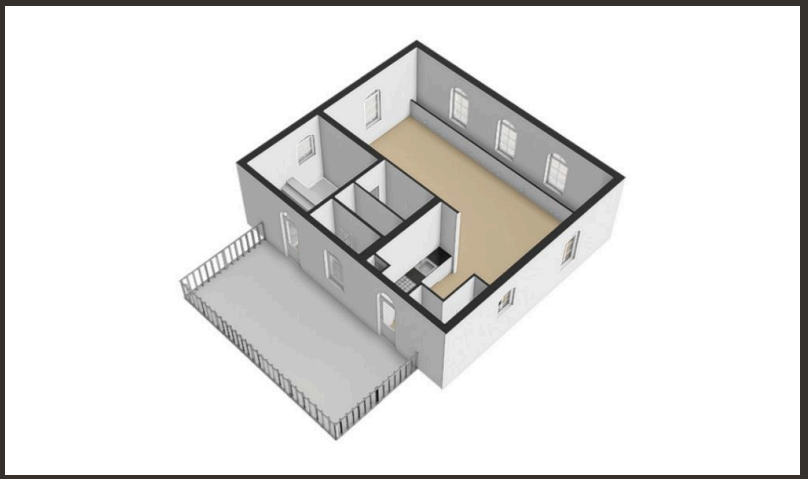
PLATTEGROND

Derde verdieping

De entreeverdieping met de werk- en slaapvertrekken. Vanuit de hal met trap bereikt u de royale kamer aan de voorzijde, nu werkkamer, en via de tweede hal de hoofdslaapkamer, de hoofdbadkamer en de wasruimte.

Hal met trap	ca. 9,4 m²
Werkkamer of slaapkamer	ca. 22,4 m²
Hoofdslaapkamer	ca. 18,4 m²
Tweede hal	ca. 4,2 m²
Hoofdbadkamer	ca. 7,4 m²
Wasruimte en kast	ca. 3,8 en 1,4 m²
Plafondhoogte	ca. 3,22 m



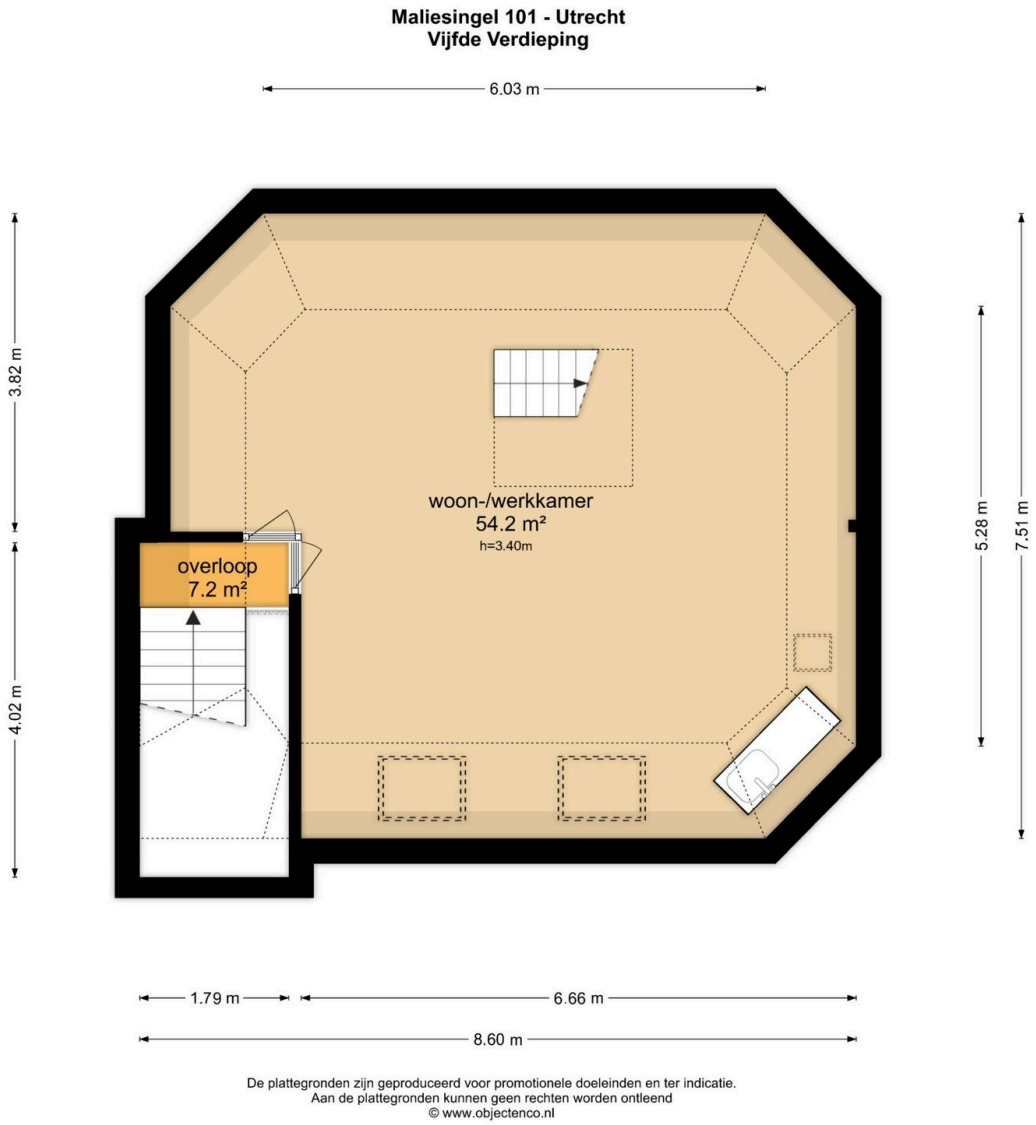


PLATTEGROND

Vierde verdieping

De woonverdieping. De woon- en eetkamer met open keuken beslaat de volle breedte, met vijf ramen aan de singelzijde. Vanuit de overloop en de keuken stapt u het dakterras op.

Woon- en eetkamer	ca. 47,5 m²
Overloop met trap	ca. 9,0 m²
Hal	ca. 3,1 m²
Toilet en badkamer	ca. 1,9 en 2,1 m²
Kasten	ca. 1,5 m²
Dakterras	ca. 27,2 m²
Plafondhoogte	ca. 3,22 m



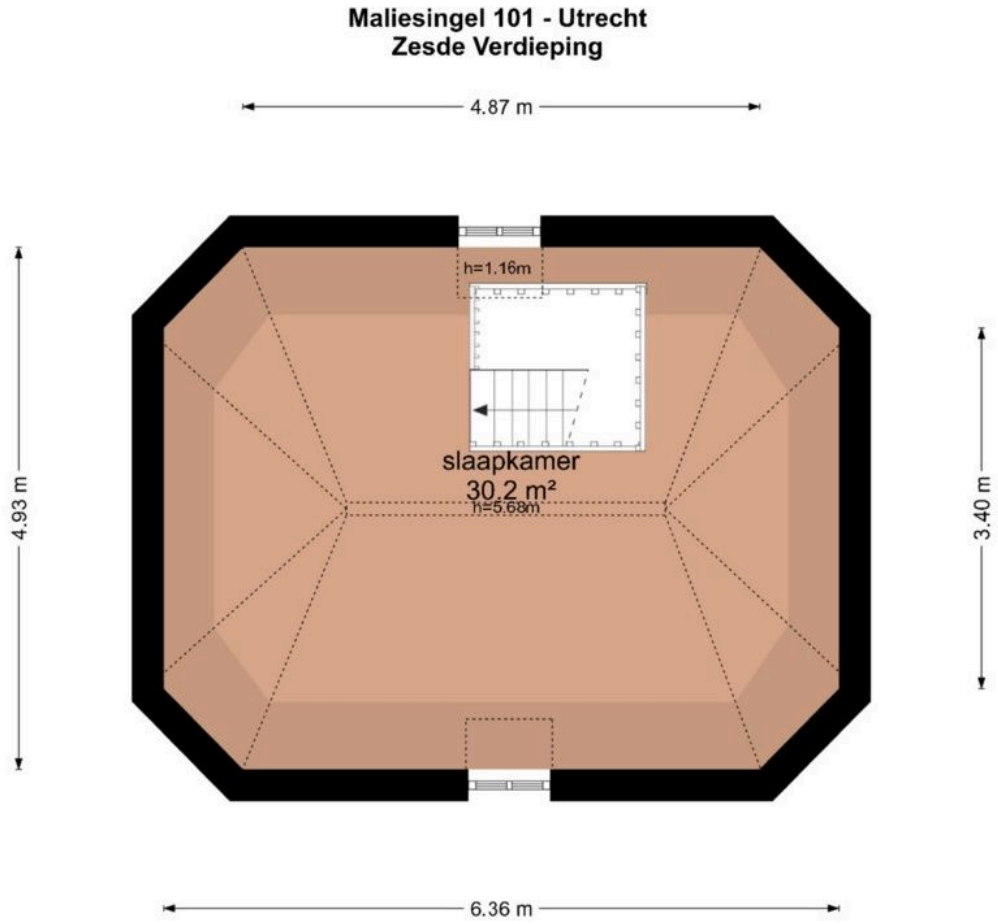


PLATTEGROND

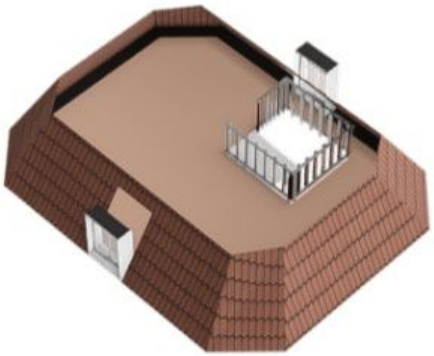
Vijfde verdieping

De loft onder de monumentale kap, met de doorgestoken houten spanten in het zicht. Een ruime woon- en werkkamer met keukenblok en drie dakramen. In het midden leidt een trap naar de torenverdieping.

Woon- en werkkamer	ca. 54,2 m²
Overloop met trap	ca. 7,2 m²
Plafondhoogte	ca. 3,40 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

Zesde verdieping

De bovenste torenverdieping, nu ingericht als slaapvertrek. De kap rijst op tot een nok van ruim vijfenhalve meter. Twee dakkapellen kijken uit over het noordelijke en zuidelijke deel van Utrecht.

Slaapvertrek	ca. 30,2 m²
Nokhoogte	ca. 5,68 m

PLATTEGROND

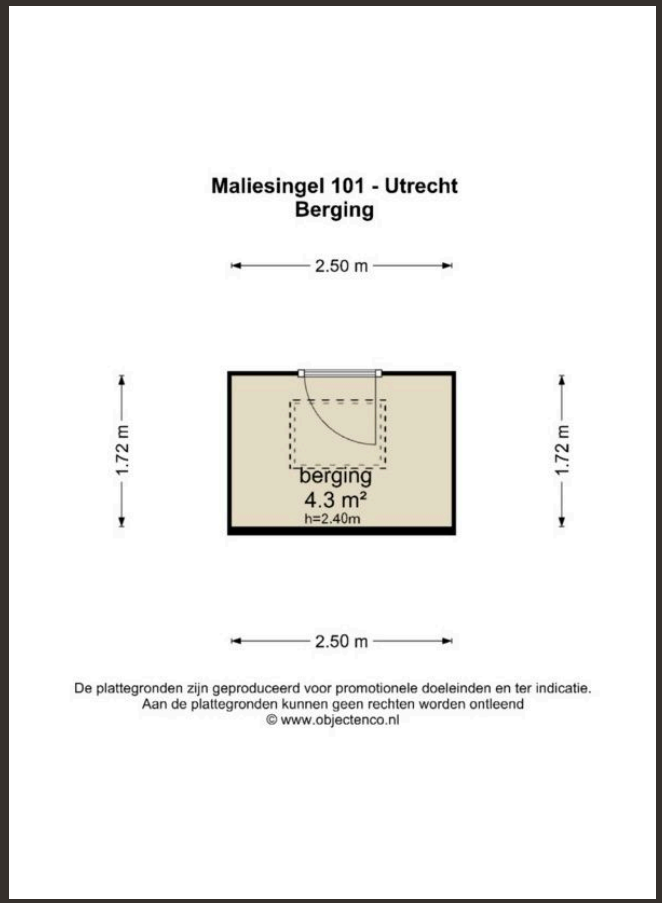
Bergingen

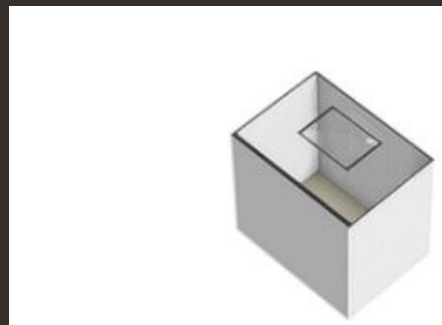
Tegenover de entree van het appartement bevindt zich een afzonderlijk afsluitbare binnenberging. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen buitenberging, bereikbaar via het buitenterrein.

Binnenberging	ca. 4,3 m²
Hoogte binnenberging	ca. 2,40 m
Buitenberging	ca. 7,1 m²
Hoogte buitenberging	ca. 2,37 tot 3,51 m

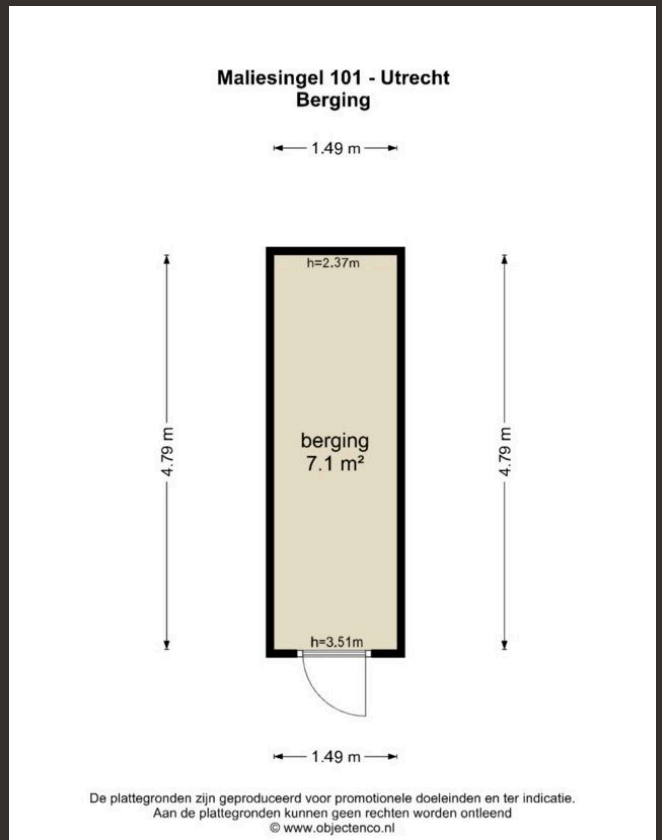
De plattegronden zijn indicatief. Aan de maten en oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

BINNENBERGING





BUITENBERGING







Meetstaat

ca. 208 m²	ca. 27 m²	ca. 11 m²	ca. 323 m²
WOONOPPERVLAKTE	BUITENRUIMTE	BERGRUIMTE	BRUTO VLOEROPPERVLAK

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	06-10-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	27-10-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-158416.1	**Opnemer**	Robert van Walsem
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief
Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**	
Adres	Maliesingel 101	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
Postcode/Plaats	3582AB Utrecht		
Opdrachtgever	Lauteslager Makelaars B.V.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.	
Adres	Catharijnesingel 100		
Postcode/Plaats	3511 GV Utrecht		

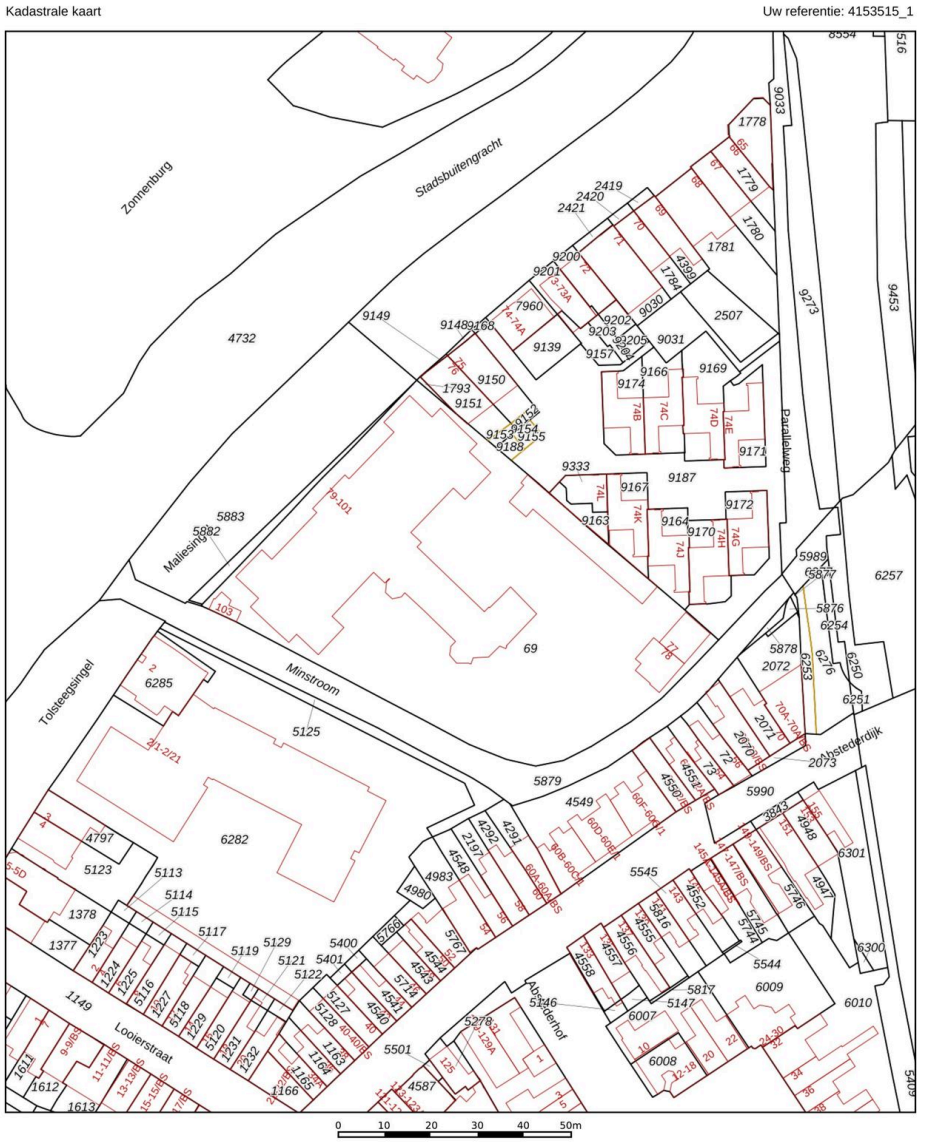
		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
03	**DERDE VERDIEPING**	-	**79,70**	**7,60**	-	-	**72,10**	-	-	-	**152,51**
	Woon-/werkruimte	-	79,70	7,60	-	-	72,10	-	-	-	152,51
04	**VIERDE VERDIEPING**	-	**110,40**	**10,10**	-	**5,40**	**67,70**	-	**27,20**	-	**292,86**
	Woon-/werkruimte	-	83,20	10,10	-	5,40	67,70	-	-	-	292,86
	Dakterras (Niet overdekt)	-	27,20	-	-	-	-	-	27,20	-	-
05	**VIJFDE VERDIEPING**	-	**71,70**	**9,60**	**7,40**	**5,80**	**48,90**	-	-	-	**187,26**
	Woon-/werkruimte	-	71,70	9,60	7,40	5,80	48,90	-	-	-	187,26
06	**ZESDE VERDIEPING**	-	**36,70**	**6,50**	**11,10**	-	**19,10**	-	-	-	**55,73**
	Woon-/werkruimte	-	36,70	6,50	11,10	-	19,10	-	-	-	55,73
EX	**EXTRA**	-	**24,70**	**1,90**	-	-	-	-	-	**22,80**	**67,81**
	Berging	-	8,40	1,30	-	-	-	-	-	7,10	27,22
	Berging	-	4,90	0,60	-	-	-	-	-	4,30	13,23
	Parkeerplaats	-	11,40	-	-	-	-	-	-	11,40	27,36
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**323,20**	**35,70**	**18,50**	**11,20**	**207,80**	-	**27,20**	**22,80**	**756,16**
TW	**Totalen Woning**		**271,30**				**207,80**	-	**27,20**	-	**688,36**

Kadastrale kaart

Het Hieronymushuis ligt aan de Maliesingel, tussen de singel en de Minstroom, in het historische gebied Abstede.

Kadastrale gemeente	Abstede
Sectie	C
Perceel	1793
Schaal origineel	1 : 1.000
Uittreksel	25 oktober 2026

De kaart is verkleind weergegeven en daardoor niet op schaal. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Bron: Kadaster.



Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht

inclusief VvE-checklist

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.

Gegevens over het appartement

Adres te verkopen appartement:

Maliesingel 101, 3582 AB Utrecht

☑ **ja** gekozen antwoord ☐ nee niet gekozen – niet ingevuld

Model NVM, versie 2023 · ingevuld door de verkoper

INHOUD

1	Bijzonderheden	47
2	Gevels	48
3	Dak(en)	49
4	Kozijnen, ramen en deuren	49
5	Vloeren, plafonds en wanden	50
6	Fundering, kruipruimte en kelder	50
7	Installaties	51
8	Sanitair, riolering en keuken	52
9	Diversen	53
10	Vaste lasten	54
11	Garanties	55
12	De VvE en onderlinge verhoudingen	55
13	De bestuurder(s) ('het bestuur')	56
14	De vergadering van eigenaars	56
15	Verzekeringen	56
16	Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE	56
17	Nadere informatie	57

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 buren, toezeggingen, erfafscheidingen.

Zo ja, welke zijn dat?

> Recht van overpad voor VvE naar de gemeenschappelijke garage voor 38 parkeerplaatsen.

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 buren.

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? –

d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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) 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 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 buren, 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?

Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.

> Bewoning

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☑ **ja** ☐ nee

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

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

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

2 Gevels

a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☑ **nee**

Zo ja, waar? –

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

Zo ja, waar? –

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

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

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

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?

> De gevels van het rijksmonument zijn niet geïsoleerd. Aan de binnenzijde van de master badkamer in het appartement is een 10cm geïsoleerde voorzetwand geplaatst waarop is getengeld zodat leidingen niet kunnen bevriezen. Het dak op de 4e en 5e verdieping is geïsoleerd.

d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? –

3 Dak(en)

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

20 jaar

Overige daken:

20 jaar, behalve pannendak op kapel: onbekend

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

Zo ja, waar? –

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

Zo ja, waar? –

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

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

Gehele leisteendak is in 2006-2007 gerestaureerd

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? –

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

Hout

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☑ **ja** ☐ nee

Zo ja, door wie?

https://www.rosendaal.nl

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?

bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst

> ComfyTherm safe HR++ glas (in plaats van geleidende aluminium randen is met speciaal rubber gewerkt tussen de twee glaslagen waardoor het veel beter isoleert en het glas er ook niet uitziet als dubbelglas).

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☑ **ja** ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

> De ramen in de hal zijn ongewijzigd sinds de verbouwing in 2007, hierbij is extra dik isolerend enkel glas gebruikt

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☑ **nee**

Denk aan lekkende ruiten.

Zo ja, waar? –

5 Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? –

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

Zo ja, waar? –

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

Zo ja, waar?

> Enkele haarscheuren in de hal en woonkamer.

d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☑ **nee**

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

Zo ja, waar? –

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

Zo ja, waar? –

f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☑ **ja** ☐ nee

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

> Geluiddempende isolatie bij alle parketvloeren

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. kelder? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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?
bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie

> CV radiatoren aangesloten op stadsverwarming, warmteterugwinningssysteem door gesloten ventilatiesysteem waarbij 3x gefilterde lucht wordt ingeblazen zonder dat je dat hoort, en de gebruikte lucht wordt afgevoerd. In het systeem wordt de koude buitenlucht voorverwarmd door de afgevoerde warme binnenlucht, en omgekeerd in de zomer. Op de eenheid kan nog een topkoeling (Zehnder Comfocool) geplaatst worden waardoor ingeblazen lucht in de zomer wordt gekoeld.

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):

> Zehnder ComfoAir 550 ComfoControl Luxe

Type(nummer) van de installatie(s):

> NVT

Installatiedatum van de installatie(s):

> 2012

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

> NVT, verwissel regelmatig zelf alle filters etc.

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

Zo ja, door wie? –

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(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? –

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? Elektrisch: ☐ ja ☐ nee

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?

> 2014

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

> Elektra voor de parkeergarage van de VvE

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

> NVT

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

> NVT

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?

> Gehele meterkast en alle elektra in 2007 en verder uitgebreid in 2012

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

Zo ja, welke? –

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?

> NVT

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

> 2012

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?

> 2023

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? –

b Hoe oud is de badkamer ongeveer?

> 2012

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?

> Centraal geregeld door VvE, onderhoud vindt regulier plaats door https://teeuwissen.com

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2012

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2012

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?

Ja, 2012

9 Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement?

1875, volledig monument is volledig hersteld in 2006-2007, inclusief de creatie van 23 appartementen in het hoofdgebouw, zeer uitgebreid verbouwd in 2012 (alle rekeningen en tekeningen zijn gedetailleerd aanwezig)

b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

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.

Zo ja, welke en waar? –

c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

Zo ja, waar? –

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

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

f Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

dus los van het dak/ sanitair/ riolering

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? ☐ ja ☑ **nee**

Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.

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?

> Alle scheidingswanden zijn vernieuwd in 2012 door massieve Faay wanden

Zo ja, in welk jaartal?

> 2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

> Brinkbouw

m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

Zo ja, welke? –

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☑ **nee**

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?

> A

10 Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 974,-**

Belastingjaar?

> 2026

b Wat is de WOZ-waarde? **€ 1.209.000,-**

Peiljaar?

> 2026

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 635,-**

Belastingjaar?

> 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? **€ 691,-**
zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.

Belastingjaar?

> 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 0,-**

Elektra: **€ 104,-**

Water: **€ 20,-**

Stadsverwarming: **€ 402,-**

Anders:

> NVT

Te weten: **€ 0,-**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3): **0**

Elektriciteit hoog (kWh): **1850**

Elektriciteit laag (kWh): **1850**

Elektriciteit totaal (kWh): **3700**

Water (m^3): **103**

Stadsverwarming (GJ): **82**

Anders:

> Wij verwarmen doorgaans op 21-22 graden in ruimtes waar wij verblijven (ook in tijdens slapen)

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2**

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**

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?

> 0, omdat er parkeerplaatsen in de ondergrondse garage zijn die vast bij het appartement horen

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 0,-**

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? –

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

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

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

> 30268692

b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

> 25

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:

> 230 van in totaal 4950 breukdelen

Berging:

> 0

Parkeerplaats:

> 0

e Aantal stemmen voor dit appartement:

> 10 van de 264 stemmen (elk appartement heeft 10 stemmen, een aparte ruimte heeft 1 stem en 13 extra parkeerplaatsen hebben elk 1 stem)

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

a	Is er een professionele bestuurder?	☐ ja	☑ **nee**	
b	Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	☐ n.v.t.	☑ **ja**	☐ nee

TOELICHTING

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

14 De vergadering van eigenaars

a	Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	☑ **ja**	☐ nee
b	Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	☑ **ja**	☐ nee
c	Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	☐ ja	☑ **nee**
	Zo ja, om welke besluiten gaat het?	–	

15 Verzekeringen

a	Is er een collectieve opstalverzekering?	☑ **ja**	☐ nee
b	Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	☑ **ja**	☐ nee
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:	**€ 238.500,-**
	Datum:	
	31-12-2025	
b	Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	☑ **ja** ☐ nee
	Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	
	Wordt tweejaarlijks vastgesteld door de ALV op basis van adviezen van de Vakgroep Erfgoed van inspectie- en adviesbureau Helix, mede op basis van tweejaarlijkse inspecties door Monumentenwacht Utrecht.	
	Periode:	
	2025-2050	
c	Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	–
d	Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	**€ 966,-**
	Waarvan exploitatiekosten (servicekosten):	**€ 766,-**
	Reservering voor onderhoud:	**€ 200,-**
	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?	–

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

> De Zehnder ventilatie installatie kan worden voorzien van een Comfocool eenheid. Deze komt dan in plaats van de geluiddempers. Dit zal in warme zomers leiden tot topkoeling, mits ramen en deuren natuurlijk gesloten blijven.
>
> Er is een zeer compleet Handboek van de VvE waarin alles te vinden is over hoe een en ander is geregeld in de VvE.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

Wat blijft achter en wat gaat mee

Doel van de lijst

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.

Gegevens

Adres te verkopen woning	Maliesingel 101, 3582 AB Utrecht
Datum	26 oktober 2026

☑ gekozen ☐ niet gekozen

1 Woning · Interieur

	Blijft achter	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Verlichting				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☑
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☑	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☑	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken				
– Maatgemaakte kasten in slaapkamer en werkkamer	☑	☐	☐	☐
– Maatgemaakte omkastingen voor radiatoren in woonkamer, hal, werkkamer, slaapkamer	☑	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☑
– Gordijnen	☐	☐	☐	☑
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☑
– Vitrages	☐	☐	☐	☑
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☑
– Lamellen	☐	☐	☐	☑
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☑
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☑
– Velux dakramen op 5e verdieping met shades en verduistering (zonnepaneel-bediend)	☑	☐	☐	☐
– Velux verduisteringsrolgordijnen op 6e verdieping (handbediend)	☑	☐	☐	☐

INTERIEUR · VERVOLG	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Vloerdecoratie				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☑
– Parketvloer	☑	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☑	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☑
– Plavuizen	☐	☐	☐	☑
– Alle houten vloeren zijn gelegd door Bruynzeel (massief parket op 3 en 4e verdieping, planken op 5e en 6e verdieping, alle van fijnste selectie)	☑	☐	☐	☐
– Alle wand- en vloertegels in de badkamers zijn van Villeroy & Boch, Belgisch Hardstenen vloer in keuken	☑	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☑
Allesbrander	☐	☐	☐	☑
Houtkachel	☐	☐	☐	☑
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☑
Designradiator(en)	☑	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☑	☐	☐	☐
Overige				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☑
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☑

2 Woning · Keuken

	Blijft achter	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Keukenblok (met bovenkasten)	☑	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur				
– Kookplaat	☑	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☑	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☑	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☑
– Oven	☐	☐	☐	☑
– Combi-oven/combimagnetron	☑	☐	☐	☐
– Koelkast	☑	☐	☐	☐
– Vriezer	☑	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☑
– Vaatwasser	☑	☐	☐	☐
– Quooker	☑	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☑
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☑

3 Woning · Sanitair en sauna

	Blijft achter	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Toilet met toebehoren				
– Toilet	☑	☐	☐	☐

SANITAIR EN SAUNA · VERVOLG	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
– Toiletrolhouder	☑	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☑	☐	☐	☐
– Fontein	☑	☐	☐	☐
Badkamer met toebehoren				
– Ligbad	☐	☐	☐	☑
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☑
– Douche (cabine/scherm)	☑	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☑
– Wastafel	☑	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☑	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☑
– Toiletkast	☑	☐	☐	☐
– Toilet	☑	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☑	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☑	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☑

4 Woning · Exterieur, installaties, veiligheid en energiebesparing

	Blijft achter	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☑
Brievenbus	☑	☐	☐	☐

EXTERIEUR EN INSTALLATIES · VERVOLG	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
(Voordeur)bel	☑	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☑
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☑	☐	☐	☐
Rookmelders	☑	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☑	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☑
Warmwatervoorziening				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☑
– Boiler	☐	☐	☐	☑
– Geiser	☐	☐	☐	☑
– Eneco Stadsverwarming	☑	☐	☐	☐
– Honeywell Evohome dat alle radiatoren per ruimte aanstuurt met thermostaten of app die bediening op afstand mogelijk maakt (1 hoofdthermostaat, 3 lokale thermostaten, 20 radiatorthermostaten)	☑	☐	☐	☐
– Zehnder ComfoAir 550 ComfoControl Luxe gesloten luchtverversingssysteem (WTW) met extra luchtfilter voor maximaal schone lucht.	☑	☐	☐	☐
Screens	☑	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☑
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☑
3 Velux dakramen met verduistering binnen en zonneschermen buiten, zonnecel gestuurd	☑	☐	☐	☐
Daloc stalen SKG3 voordeur en staalversterking in zijwand die grenst aan gedeeld trappenhuis	☑	☐	☐	☐

EXTERIEUR EN INSTALLATIES · VERVOLG	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	☐	☐	☐	☑
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☑	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☑
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☑
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☑
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☑
Netgear Orbi RBS50 professionele Wifi installatie met mesh roaming	☑	☐	☐	☐

5 Tuin

	Blijft achter	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Inrichting				
– Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☑
– Beplanting	☐	☐	☐	☑
Verlichting/installaties				
– Buitenverlichting	☑	☐	☐	☐
– Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☑
Bebouwing				
– Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☑
– Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☑	☐	☐	☐
– (Broei)kas	☐	☐	☐	☑

TUIN · VERVOLG	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Kan worden overgenomen*	*N.v.t.*
Overige tuin				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☑
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☑

6 Overig · lease en huur

	Ja	*Nee*	*Gaat mee*	*Moet worden overgenomen*
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?				
CV	☐	☑	☐	☐
Boiler	☐	☑	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☑	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten		–		

Uw tien vragen

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. “Word ik koper als ik de vraagprijs bied” en “Wanneer komt de koop tot stand?”, zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3 Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4 Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

5 **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6 **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7 **De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, roerende zaken bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar 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 financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9 **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Algemene informatie

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

NOTARIS

Volgens keuze van de koper

ENERGIELABEL

De woning wordt met energielabel A geleverd.

NUTSBEDRIJVEN

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

WAARBORGSOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

BEDENKTIJD

Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, heeft de koper een bedenktijd van 3 dagen. Deze gaat pas in nadat de koper een afschrift van de getekende akte heeft ontvangen. Minimaal 2 van de 3 dagen dienen werkdagen te zijn.

ONDERTEKENEN KOOPOVEREENKOMST

De koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.

UW CONTACTPERSONEN

Wij laten u Maliesingel 101 graag zien

Lauteslager
1850



Ben Steegenga

NVM REGISTER
MAKELAAR

06 5182 1853

Wie in de woonkamer van Maliesingel 101 staat, kijkt over het Zocherpark, de historische binnenstad en Sonnenborgh. Dat uitzicht moet u zelf ervaren. Ik plan graag een bezichtiging met u in en loop met u door alle verdiepingen.



Martijn van Eyk

NVM REGISTER
MAKELAAR & TAXATEUR

06 3197 8096

In dit monument zit veel verhaal: de gereconstrueerde ramen, de spanten in de loft en de zorgvuldige renovatie. Ik vertel u er graag meer over. Ook voor vragen over de VvE en de praktische kant van de aankoop kunt u bij mij terecht.

LAUTESLAGER 1850 · CATHARIJNESINGEL 100, 3511 GV UTRECHT · 030 231 5186 · WWW.LAUTESLAGER.NL


Lauteslager
1850
Discreet, persoonlijk en verbonden sinds 1850
WWW.LAUTESLAGER.NL