



Robert Kochlaan 360, 2035 BM Haarlem

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper



Van Wonderen Makelaars B.V.
Jan van Goyenstraat 16
2102 CB, HEEMSTEDE
Tel: 023-5287676
E-mail: info@vanwonderen.nl
www.vanwonderen.nl

Heerlijk licht en ruim 3-kamerappartement (voorheen 4 kamer) met 2 balkons (oost en zuid)!

Op de 7e etage van een recent gemoderniseerd appartementencomplex ligt dit lichte 3-kamer hoekappartement. Momenteel is er één kamer bij de woonkamer getrokken en zijn er thans 2 slaapkamers aanwezig maar het is mogelijk om een 3e slaapkamer te creëren. Daarnaast is het grootste balkon gelegen op het oosten en het kleinste op het zuiden waarbij je zonnig van het uitzicht kan genieten

De gesloten keuken is eenvoudig open te maken en bij de woonkamer te betrekken. Tevens is er een ruime inbandige berging, eenvoudige badkamer en een separaat toilet aanwezig.

De Robert Kochlaan is zeer centraal gelegen. Op loopafstand van de Poelbroekpolder, grootschalig winkelcentrum (met bioscoop) en bushalte(s) met directe verbinding naar Haarlem centrum, Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam. Ook (basis)scholen, sportverenigingen en uitvalswegen zijn in de directe nabijheid gelegen. Het gezellige centrum van Haarlem en de stranden/duinen van Zandvoort & Bloemendaal zijn op fietsafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond: Recent volledig gemoderniseerd entree met intercom installatie, lift, trappenhuis, eigen berging en ruime parkeergelegenheid op eigen grond.

7e etage: Entree, royale hal, lichte woonkamer voorzien van kunststof kozijnen en vrij uitzicht, zijkamer welke thans als eetkamer werd gebruikt maar hier kan een 3e slaapkamer van gerealiseerd worden, dichte eenvoudige keuken met toegang tot het kleine balkon, separaat toilet met fonteintje, badkamer met wastafel, douche, elektrische boiler (eigendom) en wasmachine aansluiting. Ruime inbandige berging. Royale ouderslaapkamer met toegang tot de badkamer alsmede toegang tot het balkon, tweede slaapkamer welke tevens toegang geeft tot het balkon.

Algemeen:

Het appartement dient gemoderniseerd te worden

Licht en ruim 3-kamerappartement

2 balkons aanwezig, zuid (klein) en oost (groot)

Ruime inbandige berging

Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en deels van kunststof kozijnen.

Servicekosten € 244,57 per maand bestaande inclusief voorschot stookkosten (€ 26,00), water, opstal- en glasverzekering, schoonmaak, dagelijks onderhoud en reservering groot onderhoud

Op loopafstand van winkelcentrum Schalkwijk, (basis)scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer met directe verbinding naar Haarlem centrum, Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam.

Uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Op fietsafstand van het gezellige centrum van Haarlem met haar vele terrassen en winkelstraatjes.

Vrije parkeergelegenheid om en nabij het complex.

Oplevering in overleg.

Transport bij Boedelnotaris

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1967

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	341 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



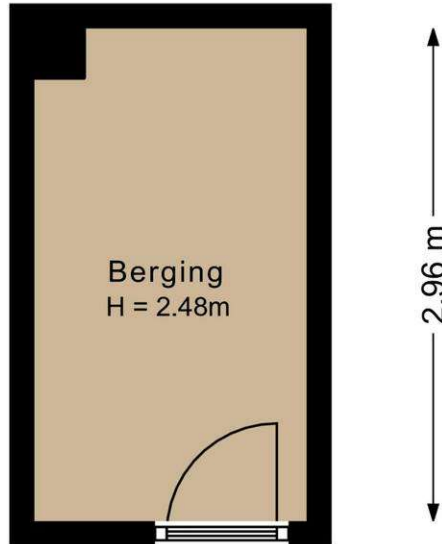
Plattegrond



Appartement
Robert Kochlaan 360
Haarlem

Plattegrond

← 1.63 m →



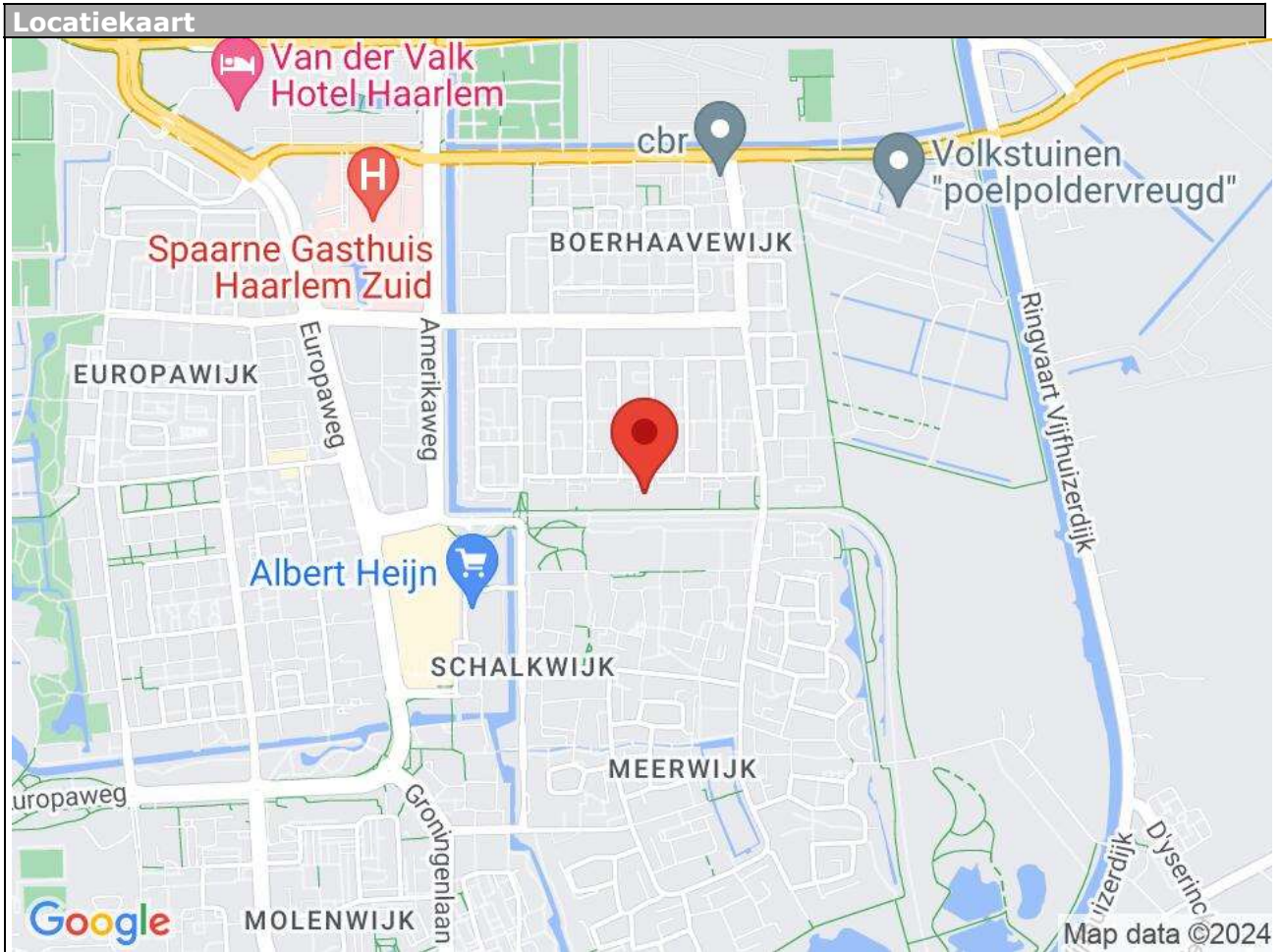
Berging
Robert Kochlaan 360
Haarlem

Kadastrale gegevens

Adres	Robert Kochlaan 360
Postcode / Plaats	2035 BM Haarlem
Gemeente	Haarlem II
Sectie / Perceel	P / 2471
Indexnummer	49
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Robert Kochlaan 360
Postcode / plaats	2035 BM Haarlem
Provincie	Noord-Holland



Robert Kochlaan 360 - 2035 BM Haarlem

Van Wonderen Makelaars B.V.
Jan van Goyenstraat 16
2102 CB, HEEMSTEDE
Tel: 023-5287676
E-mail: info@vanwonderen.nl
www.vanwonderen.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1. Bijzonderheden

- A. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- F. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- L. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? **Nee**
Welk gedeelte is verhuurd? : _____
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?(*Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*) : _____
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel? € _____
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____
- M. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*) **Nee**
Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____
- O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- Q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
Zo ja, waarom? : _____
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(*Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.*)
Zo ja, waarom? : _____
- S. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Woning**
(*Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.*)
- T. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
- U. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
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? **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? Ja / Nee / Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- D. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Ja / Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?
Platte daken : _____
Overige daken : _____
- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **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? **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? : _____
- E. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Ja / Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- F. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- A. Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren : _____
van het appartement voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee

Zo ja, door wie? : _____

B. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

D. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

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

E. 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? **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? : _____

D. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **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? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend

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

6. Kelder, kruipruimte en fundering

A. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, waar? : _____

B. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? Ja / Nee

Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal

Zo nee of meestal, toelichting : _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms

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? Ja / Nee / n.v.t.

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

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement? : **Blokverwarming**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : _____

Leeftijd : _____

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? _____

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? Ja / Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

H. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar : _____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt : _____

Robert Kochlaan 360 - 2035 BM Haarlem

Van Wonderen Makelaars B.V.
Jan van Goyenstraat 16
2102 CB, HEEMSTEDE
Tel: 023-5287676
E-mail: info@vanwonderen.nl
www.vanwonderen.nl

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? : _____
- J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : _____
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee / Niet bekend
- K. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja / Nee
Zo ja, wanneer? : _____
- L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

- A. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- C. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- D. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

9. Diversen

- A. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1967**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, welke en waar? : _____
- C. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- D. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee /
n.v.t.
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee /
n.v.t.
- Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee /
n.v.t.
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- H. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee /
n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- I. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **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? : _____
- J. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- K. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe **Nee**
 benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
 Zo ja, welke? : _____
- L. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming **Nee**
 van de VvE?
 Zo ja, welke? : _____
- M. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **C**
- 10. Vaste lasten**
- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____
 Belastingjaar : _____
- B. Wat is de WOZ-waarde? € _____
 Peiljaar? : _____

- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____
Belastingjaar? : _____
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
Belastingjaar : _____
- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € _____
Blokverwarming: € _____
Anders : _____
Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?(*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
Duur : _____
- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee / n.v.t.
Is de canon afgekocht? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
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? **Nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11. Garanties

- A. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja / Nee
(*Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)
Zo ja, welke? : _____

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- A. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel : _____
- B. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : _____

Robert Kochlaan 360 - 2035 BM Haarlem

Van Wonderen Makelaars B.V.
Jan van Goyenstraat 16
2102 CB, HEEMSTEDE
Tel: 023-5287676
E-mail: info@vanwonderen.nl
www.vanwonderen.nl

- C. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Ja / Nee
- D. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : _____
Berging : _____
Parkeerplaats : _____
- E. Aantal stemmen voor dit appartement : _____

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

- A. Is er een professionele bestuurder? Ja
- B. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? Ja / Nee / n.v.t.

14. De vergadering van eigenaars

- A. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja
- B. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? Ja
- 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

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

- A. Is er een reservefonds? Ja
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € _____
Datum _____

- B. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Ja / Nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar : _____
Periode : _____
- C. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____
- D. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € _____
Waarvan:
Exploitatiekosten (servicekosten) € _____
Reservering voor onderhoud € _____
Stookkosten (voorschot) € _____

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

Zo nee, welke niet? : _____

17. Nadere informatie

A. Overige zaken (*Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten*) : _____

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

NVM

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

KOOPAKTE

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notaris

Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen drie weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Goed gedocumenteerd

"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan twee schriftelijke afwijzingen van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Voorbehouden koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn.

Verdere informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden, gemaild of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Wij raden geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

CLAUSULES

Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

Algemene ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie bericht van omgevingsdienst IJmond (op te vragen bij verkopend makelaar), welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) van Wonderen Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Energielabel

Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Waterhuishoudingsclausule:

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Kosten notaris verkoper

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper.

Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- € 235,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- € 15,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Bijzondere bepalingen inzake feitelijke staat:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Van Wonderen Makelaars B.V.
Jan van Goyenstraat 16
2102 CB, HEEMSTEDE
Tel: 023-5287676

E-mail: info@vanwonderen.nl