

Te koop aangeboden:



De Bilt, Soestdijkseweg-zuid 87 C-31

Leeftijdsgrens vanaf 50 jaar ouder.

Op goede locatie, met fraai uitzicht over de parkachtige tuin met groot gazon en zicht op het bos, gelegen in de Serviceflat "De Akker" modern 2-kamerappartement op de 2^e verdieping met balkon op het oosten. Het complex is voorzien van 2 liften.

Voor nadere inlichtingen kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkse Makelaardij o.g. B.V.
Hessenweg 151 3731 JG DE BILT, Telefoonnummer: 030-2204262
Email: info@jorijkse.nl en www.jorijkse.nl

DE BILT, SERVICEFLAT “DE AKKER” C-31

Leeftijdsgrens vanaf 50 jaar ouder.

Op goede locatie, met fraai uitzicht over de parkachtige tuin met groot gazon en het zicht op het bos, gelegen in de Serviceflat “De Akker” modern 2-kamerappartement op de 2^e verdieping met balkon op het oosten. Het complex is voorzien van 2 liften. Het appartement is voorzien van cv-gas blokverwarming.

Ligging: centraal gelegen nabij het bos, uitvalswegen en op loopafstand van winkelcentrum “De Hessenweg-Looydijk”, diverse restaurants en op fietsafstand van Utrecht Science Park, het UMC, Prinses Maxima Ziekenhuis en het centrum van Bilthoven met NS-station. Binnen 15 minuten in het centrum van Utrecht. Ook de uitvalswegen A2, A27 en A28 zijn op korte afstand bereikbaar.

Woonoppervlakte: 52,4m², inhoud 171,1m³, overige inpandige ruimte 0,20m² (meterkast), gebouw gebonden buitenruimte 2,7m³
Conform branche brede meetinstructie gebaseerd BBMI/Nen 2580.

Indeling: entree, hal, modern toilet met fonteintje, garderobe- en vaste kast, lichte woonkamer met weids uitzicht naar het bos en deur naar balkon, moderne keuken met inbouwapparatuur en groot raam, slaapkamer met 1 vast kast en deur naar balkon, badkamer met douchecabine, wastafel, met aansluiting voor de wasmachine en boiler.

Berging: Het appartement heeft een eigen berging op zolder van het complex.

Parkeerplaats: Bewoners met auto krijgen een eigen parkeerplaats op eigen terrein.

Servicekosten:

De servicekosten bedragen thans € 405,-- + ca. € 110,-- voorschot verwarming. Er is eenmalige entreegeld verschuldigd van € 680,-- en een eenmalig voorschot van € 220,-- voor verwarmingskosten. Tevens wordt er een borg van € 500,-- gevraagd voor de verhuizing, die men na de verhuizing geretourneerd krijgt.

Oplevering: per direct mogelijk

VRAAGPRIJS € 149.000, -- k.k.

- **De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.**

Bijzonderheden:

- Het betreft hier een lidmaatschapsrecht, **het vestigen van een hypotheek is om die reden niet mogelijk**
- **Bewoning met minimale leeftijdsgrens van 50 jaar en ouder**
- **Geen verhuur mogelijk; uitsluitend bestemd voor eigen bewoning**
- Warm watervoorziening: via boiler, verwarming via blokverwarming
- Zonwering voor woon- en slaapkamer
- Energielabel in aanvraag
- Glasvezel aansluiting
- Gemeenschappelijke afgesloten fietsenberging en parkeerplaats op eigen terrein
- Voor gasten zijn er tegen betaling logeerkamers beschikbaar
- Er zijn centrale voorzieningen aanwezig zoals een receptie, recreatiezaal en een bibliotheek
- Niet-zelfbewonings- en ouderdomsclausule van toepassing.

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkse Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151,3731 JG De Bilt
Telefoonnummer: 030-2204262 email: info@jorijksen.nl

- **De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.**



















Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: De Bilt, Soestdijkseweg Zuid 87 C-31

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

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Woning | | | | |
| <i>Interieur</i> | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| - Twee wanddimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Armaturen en lampen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - losse (hang)lamp boven tafel | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| - Bruine boekenkast in woonkamer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Witte boekenkast in woonkamer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Witte slaapkamerkast met spiegel | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| - gordijnrails | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - gordijnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - (losse) horren/rolhorren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| - vloerbedekking | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - plavuizen (keuken en badkamer) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Overig, te weten: | | | | |
| - schilderij ophangstelsysteem | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| - Afzuigkap | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - combimagnetron | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Koelkast met vriesvak (2022) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Kookplaat elektrisch | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sanitair/ | | | | |
| Toiletaccessoires: | | | | |
| - Toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Fonteintje | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Badkameraccessoires: | | | | |
| - wasmachine met droogfunctie als nieuw (2019) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - spiegelkastje boven wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Douche Molenaar (eind 2020) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lijst van zaken

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

| | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Brievenbus (in hal complex) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sleutelkluisje | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel intercom | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| - boiler | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten 2x | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting glasvezel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar en waterslot | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |

Overig

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

| | Ja | Nee | Gaat mee | Wordt overgenomen door koper |
|--|-----------|------------|-----------------|-------------------------------------|
|--|-----------|------------|-----------------|-------------------------------------|

Bijlage(n) over te nemen contracten:

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

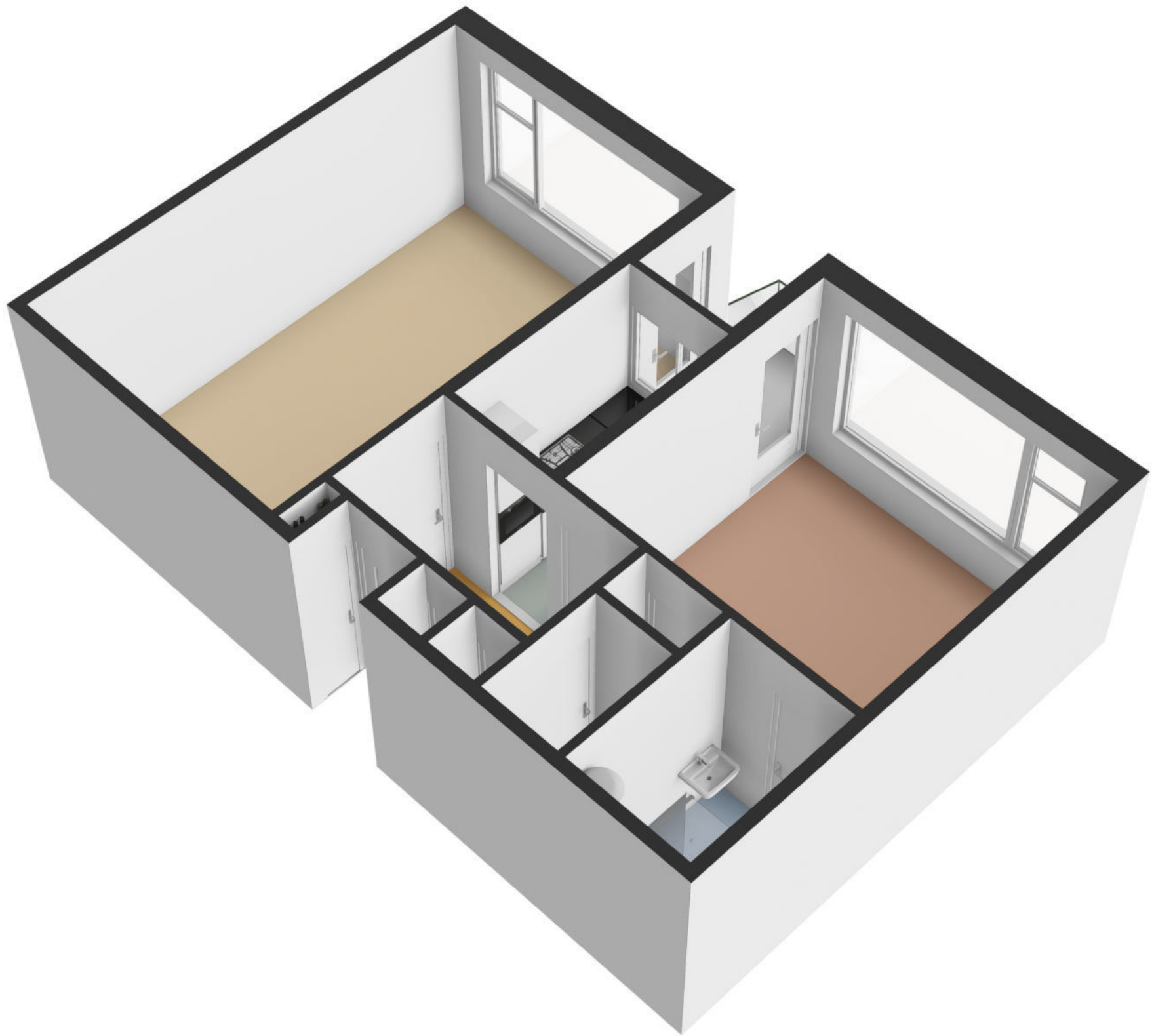
plaats:

datum:

Soestdijkseweg Zuid 87-C31 - De Bilt
Tweede Verdieping



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



**Vereniging Serviceflat “De Akker”
Soestdijkseweg-zuid 87
3732 HE DE BILT**



Welkom bij SF De Akker!

In deze brochure kunt u informatie vinden over actuele gebeurtenissen, besluitvorming en wonen in ons wooncomplex.

De Akker bevindt zich tegenover het beschermd natuurgebied "[Houdringe](#)" aan de Soestdijkseweg Zuid in De Bilt en is gebouwd in 1955. Het gebouw is grondig gerenoveerd.

Met deze brochure geven wij u graag een indruk van het wonen in De Akker aan de hand van informatie en wat foto's.

Alle verenigingsnieuws wordt gecommuniceerd via het Akkernieuws en op de website www.sfdeakker.nl.

Algemeen

Het wooncomplex onderscheidt zich door de faciliteiten, de dienstverlening en de relatief lage servicekosten.

De Akker is bestemd voor mensen vanaf ongeveer 50 jaar die zelfstandig willen blijven wonen, zonder inwonende kinderen.

Het wonen in De Akker komt tegemoet aan de behoefte om alle beslommeringen van een eigen huis, zoals alle onderhoud te verruilen voor het gemak van een comfortabele flat.

Zelfstandigheid en privacy voor de bewoners van de schitterend gelegen appartementen zijn belangrijke aspecten voor het wonen. Door verschillende, niet verplichte activiteiten is er een goede mogelijkheid tot het leggen van sociale contacten.

Ligging

Het gebouw bestaat uit 98 appartementen en een aantal gemeenschappelijke ruimten. Alle appartementen hebben een eigen zolderruimte. Ook zijn er op een tweetal plekken fietsenstallingen. Een aantal appartementen is de laatste jaren ingrijpend veranderd en aangepast aan de luxe en eisen van deze tijd.

De prachtige park tuin maakt de uitstraling compleet.

De bewoners vormen een gemengde woongemeenschap met een hoge mate van betrokkenheid bij het wonen.

De Akker is gelegen op loopafstand van het winkelgebied in De Bilt met haar goede

voorzieningen (w.o. de wekelijkse markt bij de Planetenbaan). In het tegenover gelegen Houdringe” bos kunt u prachtige wandelingen maken.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Er is een treinverbinding in Bilthoven en busverbindingen naar Zeist en Utrecht zijn op loopafstand.

De uitvalswegen A27, A28, A12 en A2 zijn op zeer korte afstand gelegen.

Organisatie

De Akker is een vereniging met een bestuur.

De leden van de vereniging kiezen in een Algemene Ledenvergadering een bestuur. Het bestuur heeft onder andere tot taak te zorgen voor het beheer van het complex.

Verder zijn door de bewoners enige commissies gevormd, die het bestuur met raad en daad terzijde staan. De exploitatiekosten worden betaald uit de servicekosten.

Door doelmatige planning, ook op lange termijn, van alle noodzakelijke kosten en uitgaven, worden de kosten voor groot onderhoud en renovatie, gelijkmatig verdeeld over de servicekosten. In de servicekosten zit steeds ook een reservering ten behoeve van bestemmingsreserve en onderhoudsreserve. De servicekosten worden jaarlijks aangepast aan inflatie.

T.b.v. de ingrijpende renovatie is de vereniging destijds een hypotheek aangegaan

Vereniging

Men koopt het woonrecht van een serviceappartement, waarmede het economische, doch niet het juridische eigendom van het appartement wordt verkregen. Een makelaar kan u inlichten over de koopsom.

Na kennismaking met het bestuur kan men als lid van de Vereniging worden ingeschreven. De financiële situatie van de toekomstige bewoner moet zo zijn, dat men ook in de toekomst de servicekosten kan blijven betalen.

Woonrecht

Wonen in De Akker kan door het kopen van een woonrecht, waardoor men lid wordt van de Vereniging Serviceflat De Akker.

Het is niet mogelijk een hypotheek te vestigen op een woonrecht.

Koopsommen

De koopsommen van de appartementen zijn afhankelijk van de grootte, ligging en de staat van onderhoud van het appartement.

De overdracht van het lidmaatschapsrecht wordt door een notaris verleden. Aan de Belastingdienst is overdrachtsbelasting verschuldigd.
Aan de vereniging betaalt men een éénmalig bedrag van € 680, - zijnde entreekosten plus een waarborgsom stookkosten van €220, -.

Beschikbaarheid

Op dit moment zijn er enkele appartementen te koop!

Meer informatie kunt u vinden op de volgende locaties:

Makelaar: **Ing Jo Rijkse makelaardij og bv of Funda.nl**

Financieel

Via de website www.sfdeakker.nl kunt u een aantal documenten raadplegen over de financiële situatie van de Vereniging Serviceflat De Akker. Klikte u daarvoor op de links aan de rechterkant van de pagina.

Andere documenten zijn voor bewoners en bestuurders beschikbaar via het beveiligde gedeelte van deze website.

Indeling appartementen

De appartementen zijn verdeeld over 3 woonlagen. In het gebouw zijn 2 liften aanwezig.

Indeling:

entree, toilet, woonkamer met deur naar terras of balkon, keuken, slaapkamer met aangrenzende badkamer. Er zijn vaste kasten in de woonkamer, de slaapkamer en in de hal, en bij elk appartement is een afsluitbare bergruimte op de zolderverdieping.

Enkele hoekappartementen (6 in totaal) zijn iets groter door een inpandige aanbouw (zogenaamde “3 kamer”-flats), drie appartementen zijn iets kleiner. De appartementen op de begane grond beschikken over een kleine tuin met terras, die op de 1^e en 2^e etage hebben een balkon (dit geldt niet voor de drie kleinere appartementen). Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsmeter en kabelaan sluiting. De appartementen zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonweringen voor de woonkamer en de slaapkamer.

De ramen van de woon- en slaapkamer zijn voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas.

Service

De Akker biedt de volgende service mogelijkheden:

Veiligheid

Ieder appartement heeft een aansluiting op het intercomsysteem. Vanuit uw appartement krijgt u contact met degene die bij u aanbelt en kunt u de voordeur openen.

Activiteiten

De Akker beschikt over een mooie foyer met terras op het zuiden. Deze ruimte wordt voor talrijke doeleinden gebruikt: koffie-ochtenden, filmavonden, speciaal georganiseerde diners en borrelavonden, muziekmiddagen en vergaderingen of persoonlijk gebruik. Regelmatig worden er films, documentaires of t.v.-uitzendingen vertoond op groot scherm. In de tweede foyer is een biljart en een bibliotheek aanwezig.

Logeerkamers

Er zijn twee logeerkamers (met eigen douche en toilet) beschikbaar.

Internet

In de foyer is een Wi-Fi verbinding door alle bewoners te gebruiken. In samenwerking met de provincie Utrecht en gemeente De Bilt loopt er een project om het computergebruik te bevorderen en te ondersteunen.

Servicekosten

De servicekosten bedragen € 405,-- per maand

De kosten voor verwarming (voorschot ca. € 110,-- pmnd), elektra en telefoon/internet en reinigingsrechten komen voor rekening van de bewoner.

In de servicekosten doorberekende zaken:

Exploitatiekosten

Belastingen:

Onroerendzaakbelasting
Zuiveringsheffing

Afvalverwijdering:

(2x per week ophalen van huishoudelijk afval)

Verzekeringen:

Opstalverzekering (uitgebreide dekking incl. stormschade)
Aansprakelijkheidsverzekering particulieren
Inboedelverzekering particulieren

Toelevering per flat:

Water
Glasbewassing

Algemene toelevering:

Onderhoud van het gebouw, inventaris en installaties (waaronder 2 liften)
Onderhoud tuin
Watergebruik algemene ruimten
Verwarming algemene ruimten

Verlichting algemene ruimten en veiligheidsverlichting
Schoonhouden van de algemene ruimten
Glasbewassing
Fitnessruimte
Fietsenbergingen
Parkeerplaats
Biljart
Foyer
Externe post bij ingang
Gastvrouw (op werkdagen van 09.00 - 12.00uur)

Parkeergelegenheid

Auto's kunnen op het eigen terrein van "De Akker" worden geparkeerd.
Fietsen kunnen worden gestald in de inpandige fietsenstalling of buitenberging

Huisdieren

Leden/bewoners mogen één huisdier in bezit hebben. Honden dienen te behoren tot de zogenaamde "kleine hondenrassen". Uiteraard mogen huisdieren niet los lopen in de gangen en andere algemene ruimten, en mogen zij niet worden uitgelaten op het eigen terrein.

www.sfdeakker.nl









Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. De informatie is voor u van belang wanneer u de woning wilt kopen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld in geval van nalatenschap) niet alle 'ins' en 'outs' van een woning.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek moet verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het kopen van een huis. Gezien deze complexe materie raden wij u aan uw eigen NVM Aankoopmakelaar in te schakelen.

Gebruiksoppervlakte woning

NVM Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Energielabel woning

Het Energielabel geeft met klassen (A++ t/m G) en kleuren (donkergroen t/m rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Makelaar verkoper

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM Makelaar in de schakelen.

Droomhuis gevonden?

Wat fijn dat u uw droomhuis gevonden heeft en een bod wilt doen! Wij vragen u vriendelijk uw bod en uw eventuele voorwaarden, naar ons te mailen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM Makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als eerste bezichtigen of bieden

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

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Vraagprijs bieden

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

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM Makelaar de afspraken vast in de Koopovereenkomst. Pas als beide partijen de Koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan dus geen koop.

Ontbindende voorwaarden

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

Besprek tijdens de onderhandeling ook de termijn die wordt opgenomen in de Koopovereenkomst voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde.

Ouderdomsclausule

In de Koopovereenkomst wordt soms een Ouderdomsclausule opgenomen. Dat houdt in dat bij de koper bekend is uit welk bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Drie dagen bedenktijd

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende Koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Wij leggen u de verdere details over de bedenktijd graag uit. Na de bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Registratie Koopovereenkomst

U heeft de mogelijkheid de Koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Dit heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De reden hiervoor is het motto 'wie betaalt, bepaalt'. Verkoper heeft echter ook enkele kosten, namelijk voor de doorhaling van zijn hypotheek. Om verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten voor deze doorhaling nemen wij een aanvullende clausule op in de Koopovereenkomst. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 15 km van de woning gevestigd is, neemt de koper de kosten van een eventuele volmacht voor verkoper op zich.

Waarborgsom/bankgarantie

Om verkoper zekerheid te geven dat koper zijn verplichtingen nakomt, wordt door koper één week na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet.

Financiering

Het kan zijn dat u uw nieuwe woning uit eigen geld kunt en wilt betalen. Uw hypotheek kunt u regelen via een bank of een tussenpersoon. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt. Het is verstandig alvast een berekening te laten maken als u op zoek gaat naar uw droomhuis. Dan weet u precies wat u kunt en wilt uitgeven. Wij kunnen u van harte Dierks Financieel Advies aanraden, een tussenpersoon waarmee wij al jaren samenwerken en goede ervaringen hebben. Of kijk eens op zijn website: www.dierksfinancieeladvies.nl Hij begeleidt u graag in het vinden van de meest passende hypotheek, zodat u zich vrij kunt voelen uw leven in te richten zoals u dat wenst.

Tarieven NVM Makelaars

De verkoper van uw huis heeft ons als NVM Makelaar ingeschakeld. Het is verstandig zelf uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee te nemen. Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor de dienstverlening van de makelaar voorgeschreven. Iedere NVM Makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Kosten koper

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Nutsbedrijven

Wij maken u erop attent dat u zelf minimaal twee weken voor de verhuisdatum contact moet opnemen met het energiebedrijf van uw keuze om de verhuizing te melden. Als u ervoor zorgt dat de juiste meterstanden binnen vijf dagen na de sleuteloverdracht binnen zijn bij het energiebedrijf, dan zorgt dit bedrijf er voor dat de overschrijving van de nutsvoorzieningen op de juiste manier wordt afgehandeld.

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van uw huis. Op onze website vindt u meer informatie. Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze graag!