

Checklist onderzoek huis kopen

Hieronder mijn (niet uitputtend) overzicht van wat je allemaal kunt (moet) onderzoeken als je een huis koopt. Afhankelijk van het soort huis en je eigen wensen kunnen er nog meer dingen zijn die je moet bekijken.

Huis, garage en schuren

Bouwkundige staat:

- Fundering (scheuren in muren? Scheve muren? Scheve vloeren?)
- Vloeren (hout of beton? Houtrot, zwam, andere aantasting? Verzakte vloeren? Overdreven veel verend als je erop loopt?)
- Muren (hout of steen? scheuren? Onregelmatig metselwerk? Slecht voegwerk? Gehorig? Dunne half steens, dikkere steens of zelfs spouwmuren?)
- Daken (constructie en dakbedekking nog in orde? Wanneer aan vervanging toe? Hoe is de staat van de dakgoten? Staan er plassen op het dak?)
- Kozijnen (hout, kunststof, aluminium? Welke staat van onderhoud? Hoeveel werk om het in orde te maken?)
- Ramen (Welke staat van onderhoud? Verveloos, houtrot, roest e.d.)
- Glas (enkel glas of dubbel glas? Eenvoudig te vervangen? Gaan ze soepel open en dicht?)
- Deuren (werken ze goed? hoe is het onderhoud?)
- Keuken (groot genoeg? Voldoende kastjes? Alle gewenste apparaten? Hoe oud? Evt. aan vervanging toe? Hoeveel gaat dat kosten?)
- Badkamer (Is er een bad? Douche? Toilet? Hoe is het tegelwerk? Hoe oud is de badkamer? Wat is de kwaliteit? Zijn er lekkages? Schimmelplekken? Andere problemen? Wat wil je vervangen?)
- Sanitair (Werkt alles normaal? Gaan kranen normaal open en dicht?)
- Leidingwerk (hoe oud? In welke staat? Wanneer te vernieuwen?)
- ... gas
 - ... water
 - ...elektra
 - ...riolering
- Cv-ketel (hoe oud? Goed onderhouden? Wanneer vernieuwen?)
- Zonnecellen (hoe oud, zijn ze nog goed, hoe lang gaan ze nog mee?)
- Isolatie (Is er isolatie aanwezig? Welke kwaliteit? Goed aangebracht?)

Houtvernielers (schimmels, boktor, vocht, etc)

Bij een appartement:

- Servicekosten: (Hoeveel is de maandelijkse bijdrage? Gaat deze binnenkort veranderen? Hoeveel heeft de VvE in kas?)
- Onderhoud: (Is er een meerjarenplanning? Is daar geld voor gereserveerd? Zo nee, hoeveel moet je dan extra bijbetalen?)
- Vergaderingen (Hoe vaak wordt er vergaderd? Zijn er stukken van vorige vergaderingen? Financiële verslagen?)

Checklist onderzoek huis kopen

- Stemverhouding (Is er één partij die meerderheid van stemmen heeft? Hoe worden besluiten genomen?)
- Splitsingsakte (Zijn er bijzondere regels van toepassing? Is er ballotage van toepassing?)
- Reglementen (Zijn er bijzondere regels vastgesteld? Kun je met de reglementen leven? Bijv. geen antennes plaatsen, geen gaskookplaat toegestaan etc.)

Woonomgeving:

- Voorzieningen (welke voorzieningen heb je nodig en zijn ze in de buurt?)
- Winkels (welke winkels zijn er dichtbij? Kun je daar alles kopen?)
- Scholen (Zijn de scholen die je nodig hebt in de buurt?)
- Openbaar vervoer (Is er openbaar vervoer? Hoe vaak rijdt dat? Trein, stadsbus, streekbus)
- Sporten
- Uitgaan
- Industrie (Is er vervuilende industrie dichtbij?)

Overigen:

- Asbest (Is er asbest aanwezig, in welke vorm?)
- Olietank (navragen bij Gemeente/ Provincie. Evt. zoeken in de tuin)
- Vervuiling grond (navragen bij Gemeente/Provincie)
- Bestemmingsplan (Is de bestemming wel woning? Zijn er veranderingen van de directe omgeving mogelijk. Kan het uitzicht hierdoor veranderen? Hoe wordt het woongenot hierdoor beïnvloed?)
- Woonomgeving (Zijn er toekomstplannen voor het gebied waardoor bebouwing anders wordt? Is er overlast in de wijk, bijv. van industrie, snelweg, hangjongeren e.d.)
- Buren (Zijn er problemen met de buren? Evt. te verwachten?)
- Kadastrale gegevens (wat je bezichtigd hebt, klopt dat met de kadastrale gegevens)
- Rechten van derden (Hebben buren recht van overpad over je grond? Liggen er kabels en leidingen van anderen in de grond? Staan er hoge bomen binnen twee meter van de erfgrans? Moet de erfscheiding verplicht een beukenhaag zijn? Etc...)
- Eigen grond of erfpacht (Bij erfpacht wat zijn de voorwaarden? Hoeveel wordt de canon? Wanneer kan die wijzigen? Tot wanneer duurt de erfpacht? Wat gebeurt er daarna?)