

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

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam :

Adres te verkopen appartement: Frans Halslaan 49

1. Bijzonderheden

Zo ja, graag nader toelichten:

- | | |
|---|---|
| <p>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</p> <p>b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? nee
<i>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)</i></p> <p>Zo ja, welke zijn dat?
.....</p> <p>c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? nee
<i>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)</i></p> <p>Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
.....</p> <p>d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? nee</p> | <p>.....</p> <p>e. Heeft u grond van derden in gebruik? nee
Zo ja, welke?
.....</p> <p>f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? nee
<i>(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)</i></p> <p>Zo ja, welke?
.....</p> <p>g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? nee</p> <p>h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? nee
Zo ja, hoe lang nog?
.....</p> |
|---|---|



- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? nee
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? nee
- Is er sprake van een beeldbepalend object? nee
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? nee
- 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/ja
- 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? nee/ja
- Zo ja, hoeveel?
-
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nee/ja
- Zo ja, welke?
-
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? nee
- (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)
- 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
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee
- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? nee
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? nee
- (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- Woning
- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja
- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja
- 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? nee
- Zo ja, waar?
-
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? nee/ja
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? nee/ja
- Zo ja, volgens welke methode?
-

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
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? gedeeltelijk/nee/ja
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? ja
Zo nee, toelichting:
.....
- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijv. lekkage)? ja
Zo nee, toelichting:
.....

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn van het appartement de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2015.....
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja
- b. Functioneren in het appartement alle scharnieren en sloten? ja
Zo nee, toelichting:
.....

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? ja
- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? ja
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee
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
Zo ja, waar?
Badkamer
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja
Zo ja, waar?
Badkamer
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? 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? nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? nee
Zo ja, waar?
.....
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ja
- c. Is de kruipruimte droog? ja
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ja
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? nee

7. Installaties

- a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?
2012.....
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
2016.....
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? nee
Zo ja, hoe vaak?
.....
- 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?
.....
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? nee
Zo ja, waar?
.....
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm

- worden? nee
Zo ja, welke?
.....
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? NVT
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? nvt
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? 2012 meterkast en bekabeling (compleet dus)
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? nee
Zo ja, welke?
.....

- k. Zijn er andere installaties met gebreken? ja
Zo ja, welke en welke bijzonderheden? Alarmsysteem jaren niet meer gebruikt, accu moet sws vervangen worden.....

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja
Zo ja, welke?
Spiegel badkamer heeft vochtschade (mogelijk verkeerde coating).....
- b. Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen 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

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement?
1958
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? nee
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? nee
Zo ja, waar?
.....
- e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? nee/ja
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? nee/ja
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? nee/ja
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? nee/ja
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (*Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? nee
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? nee
Is deze aantasting al eens behandeld? nee/ja
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
.....
- i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? nee
(*Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen 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.*)
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Appartement is in 2012 volledig gerenoveerd, nieuwe badkamer, keuken, electra, CV installatie .

Voornamelijk in eigen beheer gedaan, elektra door Ben Breunesse BV

- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? nee/ja
Zo ja, welke label?
.....

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 190
Belastingjaar 2017
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 153000
Peiljaar? 2016
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €
Belastingjaar?
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 225
Belastingjaar? 2017
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas € zie elektra
Elektra € 122
Blokverwarming €
- f. Zijn er leasecontracten (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.*)? nee
Zo ja, welke?
.....
Hoe lang lopen de contracten nog?
.....

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?
 Hoe hoog is dan de canon per jaar? € nvt.....
 Heeft u alle canons betaald? nee/ja
 Is de canon afgekocht? nee/ja
 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? nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? nee

Zo ja, welke?

12. De VvE

a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? ja

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE):
 VvE Frans Halslaan 37 tm 71

c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van Koophandel)? ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
 32167763

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
 18

e. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? nee

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

a. Is er een bestuurder? nee/ja
 Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

Naam bestuurder: C.A. de Ruijter

Adres: Frans Halslaan 43

Telefoonnummer: 035 54 11401

b. Is de bestuurder lid van de VvE? ja

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

13. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ja

b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? ja
 Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

Naam voorzitter: C.A. de Ruijter

Adres: Frans Halslaan 43

Telefoonnummer: 035 54 11401

c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? ja
 Zo ja, bijvoegen.

d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het:

15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? ja

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? nee/ja

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.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? nee/ja

16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ja

- b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? nee/ja

- c. Waarom stemt die niet overeen?
 Uitgaven zijn hoger dan inkomsten
 Inkomsten zijn hoger dan uitgaven

- d. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ja

- e. Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum €

Het vermogen is als volgt samengesteld:

.....

- f. Is er een reservering/zijn er reserveringen? nee/ja

Het betreft de volgende reserveringen:

(omschrijving) (bedrag)

..... €

..... €

..... €

- g. Is er sprake van een reservefonds? nee/ja

Zo ja, hoeveel geld zit er in het reservefonds? €

Toelichting:

16a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

16d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

16e: Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort niet tot het eigen vermogen,

want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en het tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.

17. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? ja

- b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? ja

- c. Is er een post 'klein onderhoud'? ja

- d. Wordt er gereserveerd? ja

- e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? nee

Toelichting:

17a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

17c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ong gepland) correctief onderhoud.

17e. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

18. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? nee

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? nee/ja

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

c. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? nee/ja

d. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? nee/ja

e. Wat houdt die aanschrijving in:
.....

Waarvan:

- exploitatiekosten (servicekosten) €

- reservering voor onderhoud €

- stookkosten (voorschot) €

d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen: nee/ja
Zo ja, welke:

Bedrag: €

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ja

Toelichting:

Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet 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;
- de planning omvat een periode van minimaal tien jaar.

19. Enige specifieke gegevens

a. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

O woning:

O berging:

O parkeerplaats:

De gehele gemeenschap omvat:

b. Aantal stemmen voor dit appartement:

c. Te betalen maandelijkse bijdrage is
Totaal € 92.....

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats:

Datum:

Handtekening:
.....

Handtekening:

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

.....

.....

Houses & Homes

Ruhaak Makelaardij

Hoge Naarderweg 46

1217 AG Hilversum

Telefoon 035 533 90 57

www.ruhaakmakelaardij.nl

Uw NVM-makelaar