

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

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

VERSIE 2016





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 : **Mevrouw Beersma**

Adres te verkopen appartement **PIETER CALANDLAAN 684 TE AMSTERDAM**

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**

b. Zijn er voor zover u bekend 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 volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? **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?

.....

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.? **JA**
(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.)

Zo ja, welke?

RECHT VAN ERFPACHT TOT 16-10-2047

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? **NEE**
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? **NEE**
- Is er sprake van een beeldbepalend object? nee/ja
- 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**
- 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/ja (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.)
- 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? **JA**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **NEE**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **NEE**
- Zo ja, volgens welke methode?
-

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?

Platte daken: **VANAF DE BOUW 1998**

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? **NEE**

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? **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?

2016/2017

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? **NEE**
Zo ja, waar?

.....

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **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? **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**



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? **NVT**
- c. Is de kruipruimte droog? ja/nee/meestal
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ja/nee/soms
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? nee/ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? nee/ja

7. Installaties

- a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? **NEE**
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?
STADSV erwarming
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
NVT.....
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? nee/ja
Zo ja, hoe vaak?
NVT.....
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? nee/ja
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?
.....
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **NVT**
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **JA**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
- MEI 2016 SLIMME METER GEPLAATST**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **NEE**
Zo ja, welke?
.....
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **NEE**
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?
.....

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **JA**
Zo ja, welke?
BARST IN WASTAFEL BADKAMER.
- 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?
.....
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? nee/ja
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/ja
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? nee/ja
Zo ja, waar?
.....
- e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? nee/ja
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/ja
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/ja
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? nee/ja
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/ja
(*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 betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.*)
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden? nee/ja
Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
.....

1998

-
- 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**
Zo ja, welke label?
.....

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 110,10**
Belastingjaar **2018**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 266.000,-**
Peiljaar? **2018**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 308,49**
Belastingjaar? **2018**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 125,83**
Belastingjaar? **2018**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas € -
Elektra **€ 23,-**
Blokverwarming **€ 48,-**
- 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? **JA**
Hoe hoog is dan de canon per jaar? **€ NVT**
Heeft u alle canons betaald? **JA**
Is de canon afgekocht? **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/ja

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 parkeer-
vergunning 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 woningen Dukaat
.....

c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister
(Kamer van koophandel)? **JA**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

50452878

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat
de VvE?

184

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? **JA**
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:

Naam bestuurder: **NICO HAAZEBROEK**

Adres: **PIETER CALANDLAAN 690**

Telefoonnummer: **06-42717644**

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:

Adres:

Telefoonnummer:

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? **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? **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 **€ 250.411,-**

Het vermogen is als volgt samengesteld:

Algemene Voorzieningen + Voorziening onderhoud.

f. Is er een reservering/zijn er reserveringen? **JA**

Het betreft de volgende reserveringen:
(omschrijving) (bedrag)

Algemeen € 27.266,-

Onderhoud € 223.145,-

g. Is er sprake van een reservefonds? **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? **JA**

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? **JA**

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:

.....

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 € 138,-
- 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? nee/ja

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: AMSTERDAM

Datum: 3 OKTOBER 2018

Handtekening:

.....

Handtekening:

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

.....

.....

.....

Uw NVM-makelaar

