

Vragenlijst verkoop appartement inclusief VVE-checklist

met Maurice

Deel 2

met Maurice

www.met-maurice.nl
maurice@met-maurice.nl
06 13358946

Thiemeloods Bottendaal
Leemptstraat 34
6512 EN Nijmegen

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

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

Geef gerust extra informatie aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als je twijfelt over de juiste beantwoording of als je een vraag niet begrijpt, neem dan contact met mij op. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan potentiële kopers.

Gegevens over het appartement

Adres te verkopen appartement:

Delistraat 61 te 6524 KN Nijmegen

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat je het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ja nee
Zo ja, welke?
niet bekend
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ja nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die je in gebruik hebt, of grond van jou die gebruikt wordt door de burens*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van jouw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heb je grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er voor zover je weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*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*) ja nee
Zo ja, welke?

Niet bekend. In elk geval geen recht van overpad, geen vruchtgebruik, voorkeursrecht of pandrecht.

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement?
Zo ja, hoe lang nog? ja nee

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
Zo ja, moet je hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
Bedrag: _____ Duur: _____
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee
Zo ja:
- is er een huurcontract? ja 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? _____
- heb je 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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)? ja nee
Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
Zo ja, toelichting:

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja 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? ja nee
Zo ja, welke?

- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is of een appartement met praktijkgedeelte)? ja nee

Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruik je het appartement nu (bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)?

bewoning

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij je aangekaart? ja nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij je aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar?

- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?

slaapkamer achterzijde

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

uitsluitend spouwmuur isolatie in buiten zij-muur

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ja nee
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer?
 niet bekend

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken en om welk type dakbedekking gaat het (bijv. bitumen, EPDM, Rhepanol)?
 Leeftijd: 28 jaar
 Type dakdekking: dakpannen
- b. Heb je last van daklekkages (gehad)? ja nee
 Zo ja, waar en zijn die verholpen?
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja 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, waarom en wanneer?
 niet bekend
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ja nee
 Is er sprake van volledige isolatie? ja nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ja nee
 Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja 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?
 2016
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
 Zo ja, door wie?
 Volgens onderhoudsplan VvE

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ja nee
 Zo nee, toelichting:
 achterdeur van de garage kan niet op slot. Sleutel kelderberging ontbreekt.
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
 zie vorige vraag
- d. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ja nee
 Is er sprake van volledige isolatie? ja nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
 voor- en achtergevel, wel alle ramen dubbel glas
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)? ja 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 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?
 niet bekend
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? ja nee
 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? ja nee
 Zo ja, waar?

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
 Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
 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? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ja nee
 Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
 Zo nee of meestal, toelichting:

niet bekend. Toegang tot kruipruimte is afgedekt / geblokkeerd toen laminaat werd gelegd.

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
 Zo ja of soms, toelichting:

niet bekend

- 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?

n.v.t. ja nee

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

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)?

CV installatie

Wat is het merk en type van de installatie en van welk bouwjaar is deze?

Merk en type: Nefit

Bouwjaar: 2010

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum:

18 juni 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

ja nee

Zo ja, door wie?

Romiinders (op basis van langlopend onderhoudscontract)

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ja nee
Zo ja, wat is je opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
Zo ja, waar?

- f. Heb je vloerverwarming in het appartement? ja nee
Zo ja, waar?

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
Zo ja, welke?

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ja nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?

Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt 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?

niet bekend

- j. Wanneer heb je de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Afvoer van de CV-installatie tot en met heden

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee

- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? ja nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Bij verbouwing van de keuken in 2010

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
Zo ja, welke?

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ja nee
Zo nee, welke niet?

- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee

- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee
Zo ja, welke?

- e. Is er een andere voorziening zoals een septictank, beerput of dergelijke aanwezig? ja nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? 1949

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? niet bekend ja 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? niet bekend ja nee

- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- e. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? niet bekend ja nee
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ja nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t. ja nee
- f. Is er een olietank aanwezig? niet bekend ja nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t. ja nee
 Zo ja, waar op het perceel ligt de olietank?

- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ja nee
 Zo ja, waar?

- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?

- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t. ja nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

- i. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (*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 betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee
 Zo ja, waar?

- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 keuken aangebouwd (2010) en badkamer verbouwd (1995). Aannemer onbekend. Keuken begeleid door architect
- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder de benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
 Zo ja, welke?

- l. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder de benodigde toestemming van de VvE? niet bekend ja nee
 Zo ja, welke?

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- m. Ben je in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
 Zo ja, welke label?

volgt

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
 Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?
 Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag waterschapslasten?
 Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag rioolrecht?
 Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaal je maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas:
 Elektra:
 Water:
 Blokverwarming:
 Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ja 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 contract 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?
 Heb je alle canons betaald? ja nee
 Is de canon afgekocht? ja nee
 Zo ja, tot wanneer?

- h. Heb je alle gemeentelijke belastingen die je verschuldigd bent al betaald? ja nee
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- i. Heb je om in de straat te parkeren een parkeervergunning nodig? ja nee
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja nee
 Zo ja, welke?

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja nee
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? Aantal:
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ja nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
 - woning:
 - berging:
 - parkeerplaats:
- e. Aantal stemmen voor dit appartement:

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

- a. Is er een professionele bestuurder? ja nee
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ja nee

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

14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ja nee
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ja nee

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

- 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

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? ja nee

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

- a. Is er een reservefonds? ja nee

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 nee
Zo nee, welke niet?

Verkoop appartement inclusief VVE-checklist

17. Vermeld hier alsjeblieft het merk en type keuken, de datum van plaatsing en welke apparatuur deze heeft. Hetzelfde geldt voor de badkamer (wat zit er in en datum plaatsing). En mocht je hier nog meer relevante informatie kwijt willen, doe dat dan gerust.

Siemens magnetron + Siemens oven + Miele koelkast + Miele vaatwasser + Miele afzuigkap. Allemaal bij aanbouw keuken (2010) aangeschaft. Geplaatst door erkende keukeninstallateur. Originele handleidingen aanwezig.

Eigenaar had eigen volledige opstalverzekering (verzekerde waarde Euro 75.263).

Verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond. Verkoper is executeur-testamentair.

Delistraat 61 en 59 delen een inrit. Nr.61 heeft een garage, nr. 59 slechts een berging. Nr.61 had de eigenaar van nr.59 toestemming gegeven zijn bestelbus naast haar auto op de inrit te zetten, waarbij deze bestelbus gedeeltelijk op haar terrein staat. Verkoper heeft nr.59 verteld dat de woning verkocht wordt; dat nr.59 de bestelbus tot de verkoop start op de inrit mag laten staan; dat de bestelbus tijdens de verkoop niet op de inrit op terrein van nr.61 mag staan; dat nr.59 t.z.t. met de nieuwe eigenaar van nr.61 nieuwe afspraken zal moeten maken.

Informatief karakter vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier.

Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: Geanonimiseerd

Plaats: Arnhem

Datum: 20-12-2022

Naam: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening:

.....

Handtekening:

.....