

## Vragenlijst deel B appartementsrecht (Jan Zegers Makelaardij B.V.)

Betreft: Narcisstraat 24 te Veenendaal

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 vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### 1. Bijzonderheden

**Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?**

Ja  Nee

**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

**Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?**

Ja  Nee  Niet bekend

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja  Nee  Niet bekend

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (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

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Ja  Nee

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

Ja  Nee

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

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Ja  Nee

Is er sprake van onteigening?

Ja  Nee

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Ja  Nee

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)?

Ja  Nee  N.v.t.

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 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?

Ja  Nee

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Ja  Nee

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Ja  Nee

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Ja  Nee

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Ja  Nee

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

Ja  Nee

Hoe gebruikt u het appartement nu (bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)?

*Woning*

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

Ja  Nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja  Nee

## 2. Gevels

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja  Nee

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja  Nee

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja  Nee  Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja  Nee  Niet bekend

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Ja  Nee  Niet bekend

### 3. Dak(en)

Hoe oud zijn de platte daken van het appartementencomplex ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Hoe oud zijn de overige daken van het appartementencomplex ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja  Nee

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja  Nee

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

Ja  Nee

Zijn de platte daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja  Nee  Niet bekend

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja  Nee  Niet bekend

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

Ja  Nee

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja  Nee

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja  Nee  Niet bekend

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

*Alles is kunststof behalve het Velux Dakraam*

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

*2014 bij de bouw (houten Velux dakraam)*

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja  Nee

Zo ja, door wie?

*Geen idee*

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

Ja  Nee

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja  Nee

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja  Nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++ , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

*HR++ (SGH 90147919/19/19 AR90 u=1,1 ISOLIDE S Super+)*

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Ja  Nee

Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd?

-

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

Ja  Nee

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja  Nee

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

Ja  Nee

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja  Nee

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

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja  Nee

**Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?**

*Bij nieuwbouw, weet niet met welk materiaal*

**Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?**

Ja  Nee

**Is er sprake van volledige vloerisolatie?**

Ja  Nee

**Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?**

-

## **6. Fundering, kruipruimte en kelder**

**Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?**

Ja  Nee

**Is de kruipruimte droog?**

Ja  Nee  Meestal

**Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?**

Ja  Nee  Soms

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Ja  Nee

## 7. Installaties

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

*CV-installatie*

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja  Nee

Merk van de installatie(s):

*INTERGAS*

Type(nummer) van de installatie(s):

*INTERGAS KOMPAKT HRE*

Installatiedatum van de installatie(s):

*2014*

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

*11-04-2024*

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja  Nee

Zo ja, door wie?

*Technisch Installatieburo Hevel b.v.*

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

Ja  Nee

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja  Nee

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Ja  Nee

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Ja  Nee

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

Ja  Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

*Vloerverwarming met warmwater*

Waar bevindt zich de vloerverwarming?

*Kamer, Badkamer en keuken*

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja  Nee

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Ja  Nee

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

-

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

*Niet aanwezig*

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja  Nee  Niet bekend

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d)?

Ja  Nee

Zijn er gebreken aan de elektrische installaties?

Ja  Nee

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja  Nee

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja  Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja  Nee

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

-

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)?

Ja  Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja  Nee

Hou oud is dit systeem ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Ja  Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

*2 jaar*

## 8. Sanitair, riolering en keuken

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja  Nee

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja  Nee

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja  Nee

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Ja  Nee

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Ja  Nee  Niet bekend

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

*Vanaf nieuwbouw*

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja  Nee

Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?

Ja  Nee

## 9. Diversen

Wat is het bouwjaar van het appartement?

*Vanaf nieuwbouw*

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

Ja  Nee  Niet bekend

**Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is er sprake van loden leidingen in het appartement?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)**

Ja  Nee  Niet bekend

**Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?**

Ja  Nee  Niet bekend

**Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?**

Ja  Nee  N.v.t.

**Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?**

Ja  Nee

**Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?**

Ja  Nee  Niet bekend

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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?

Ja  Nee  Niet bekend

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Ja  Nee

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja  Nee  Niet bekend

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Ja  Nee

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja  Nee  Niet bekend

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja  Nee

Zo ja, welke label?

A

## 10. Vaste lasten

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

€ 272,09

**Belastingjaar:**

2025/2026

**Wat is de WOZ-waarde?**

€ 322.000,-

**Peiljaar:**

01-01-2025

**Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?**

€ 394,99

**Belastingjaar:**

2025/2026

**Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?**

€ 407,35

**Belastingjaar:**

2025/2026

**Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor gas?**

€ 140,- (gas + elektra)

**Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor elektra?**

zie bovenstaand

**Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor water?**

€ 24,-

**Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor stadsverwarming?**

0

**Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor anders, namelijk;**

0

**Wat is uw jaarverbruik voor gas?**

499 m<sup>3</sup>

**Wat is uw jaarverbruik voor elektra?**

1700 kwh

**Wat is uw jaarverbruik voor water?**

56.000 liter

**Wat is uw jaarverbruik voor stadsverwarming?**

n.v.t.

**Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?**

2

**Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?**

Ja  Nee

**Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.**

Ja  Nee

**Is er sprake van erfpacht of opstalrecht**

Ja  Nee

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja  Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Ja  Nee

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Ja  Nee

## 11. Garanties

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

Ja  Nee

## 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

Ja  Nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

59356383

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

16

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

Ja  Nee

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: (woning, berging, parkeerplaats)

1/16

**Aantal stemmen voor dit appartement**

1

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

**Is er een professionele bestuurder?**

Ja  Nee

**Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?**

Ja

**14. De vergadering van eigenaars**

**Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?**

Ja  Nee

**Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?**

Ja  Nee

**Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?**

Ja  Nee

**15. Verzekeringen**

**Is er een collectieve opstalverzekering?**

Ja  Nee

**Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?**

Nee

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

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

Is er een reservefonds?

Ja  Nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?

€ 33.409,39 Peildatum: 31-12-2025

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Ja  Nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?

2018-2042 - het MJOP wordt geupdate in 2026

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

n.v.t.

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan exploitatiekosten:

€ 39,82

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan reservering voor onderhoud:

€ 60,18

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan stookkosten (voorschot):

0

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Ja  Nee

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja  Nee

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

Kunt u wat vertellen over de buren aan de linkerzijde? (gezinssamenstelling, leeftijden, kinderen)

*koppel van +/- 45jr*

Kunt u wat vertellen over de buren aan de rechterzijde? (gezinssamenstelling, leeftijden, kinderen)

*alleenstaande man van ongeveer 25jr*

Zijn er zaken te melden die de makelaar of de koper zou moeten weten?

Ja  Nee

Zo ja, welke:

*Er wordt op dit moment gekeken naar de dakbedekking, om er een nieuwe laag erop te zetten.*