

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 VBO-makelaar. (* Een kopie van deel B kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam: _____

Adres: Hoogjesweg 14

Postcode en plaats: 7815 LL Emmen

Telefoon: _____

Adres te verkopen perceel:

(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

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? ja nee

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ja 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? ja 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? ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:

e. Heeft u grond van derden in gebruik? ja 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 nee
(bijv. 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?



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? ja/nee

Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? ja/nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? ja/nee

j. Is er sprake van ruilverkaveling? ja/nee

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?
(bijv. geiser, keuken, lampen)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort?
ja/nee
zo ja, hoeveel?

- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?
ja/nee
zo ja, welke?

m. Zijn er over het appartement procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? ja/nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)
Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja/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? ja/nee

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

q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja/nee

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja/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/nee

u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja/nee

2. Gevels

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

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

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ja/nee ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ja nee

- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ja/nee
Zo ja, volgens welke methode?

onbekend

3. Dak(en)

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

Platte daken: 2020
Overige daken: _____

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja/nee ja 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? ja/nee ja nee
Zo ja, waar?

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

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? ja/nee ja nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ja nee

- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? ja/nee ja nee
Zo nee, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijv. lekkage)? ja/nee ja nee
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn van het appartement de deuren/buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Reeds kunsslof 2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja/nee ja nee

- b. Functioneren van het appartement alle scharnieren en sloten? ja/nee ja nee
Zo nee, toelichting:

- c. Zijn alle sleutels aanwezig? ja/nee ja nee

- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? ja/nee/ gedeeltelijk ja nee/ gedeeltelijk

- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja/nee 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 ja nee
Zo ja, waar?

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

d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?

ja/nee

(bijv. 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?

ja/nee

Zo ja, waar?

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

ja/nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

ja/nee

Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

ja/nee

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?

ja/nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

ja/nee

7. Installaties

a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig?

ja/nee

Zo ja, welk type c.v. ketel is het en hoe oud is deze?

Remeha awanta 200g

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

maart 2016

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?

ja/nee

Zo ja, hoe vaak?

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

ja/nee

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

ja/nee

Zo ja, waar?

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

ja/nee

Zo ja, waar?

f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

ja/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?

ja/nee

i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

ja/nee

j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?

ja/nee

Zo ja, welke?

Zie nadere mededelingen.

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 in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen 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 dergelijk aanwezig? ja nee

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement?

1963

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ja nee
Zo ja, welke en waar?

c. Blijft er zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ja nee

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

e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? ja nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ja nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja nee

f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? ja nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ja nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ja nee

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (muizen, ratten, kakkerlakken etc)? ja nee

h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ja nee
Is deze aantasting al eens behandeld? ja nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? ja 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)

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?

k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ja nee

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat? ja nee
Zo ja, welke label?

Voormalig E. Nieuwe in aanvraag

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 203,94 € 196,66
2020 2019
Belastingjaar
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 110.000
2019
Peiljaar?
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 172,90
2020
Belastingjaar?
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 109,12
2020
Belastingjaar?

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas } voorschot! €130,-
Elektra } €.....
Blokverwarming €.....

f. Zijn er leasecontracten (bijv. keuken, kozijnen, cv ketel etc)? ja 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? €.....
Heeft u alle canons betaald? ja nee
Is de canon afgekocht? ja nee
Zo ja, tot wanneer?

h. 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
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? ja nee
€.....

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja 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? ja nee
Zo ja, welke

12. De VvE

a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? ja nee

b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE): Panda Garant

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

02064817

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? 84

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

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

a. Is er een bestuurder?
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer:
Naam bestuurder:
Adres:
Telefoonnummer:

b. Is de bestuurder lid van de VvE?

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. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? ja nee

Naam voorzitter: Dhr. Reinds

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

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

d. 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~~ ?
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? 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.

16. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ja/nee
- b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? ja/nee
- 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/nee
- 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? ja/nee
Het betreft de volgende reserveringen:

(omschrijving)	(bedrag)
.....
.....
.....
- g. Is er sprake van een reservefonds?
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/nee
- b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? ja/nee
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? ja/nee
- d. Wordt er gereserveerd? ja/nee
- e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? ja/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?

ja/nee
Dit rapport is opgemaakt door _____ en is gedateerd op _____

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

ja/nee
Dit rapport is opgemaakt door _____ en is gedateerd op _____

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

ja/nee

- d. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd?

ja/nee

- 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: 16
De gehele gemeenschap omvat: 1212

- b. Aantal stemmen voor dit appartement: 1

- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal € 125,50
waarvan:
- exploitatiekosten (servicekosten) €
- reservering voor onderhoud €
- stookkosten (voorschot) €

- d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen:

ja/nee

zo ja, welke:

bedrag: €

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

ja/nee

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 naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats: Emmen

Datum: 30-07-2020

Handtekening:

H.

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

- Beschadiging vensterbank gemeld bij ver.v. eigenaars
- Balkon wordt nog gefixeerd als alle koz. zijn vervangen
- Aanvoer lucht cv ketel wordt nu juist aangelegd.