

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementrecht inclusief VvE-checklist

VBO Vereniging voor makelaars en taxateurs.

Versie 2023

Het doel van deze vragenlijst

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw appartement, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als 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 het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw VBO-makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over het appartement. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

De lijst is onderverdeeld in twee delen.

Het eerste deel bevat onder meer vragen over de financiering van het appartement en is alleen bestemd voor u en uw VBO-makelaar. Boven deze vragenlijst staat: **vragenlijst over de verkoper**.

Aansluitend aan deze vragenlijst is een pagina opgenomen over aan te leveren stukken. Heeft u één van de benoemde stukken reeds overhandigd dan hoeft u dit uiteraard niet nogmaals te doen.

Het tweede deel bevat vragen over de toestand van uw appartement en kan wordt verstrekt aan de koper, bijvoorbeeld bij de koopakte. Boven deze vragenlijst staat: **vragenlijst over het appartement**.

Heeft u nog vragen, neem dan contact op met uw VBO-makelaar. Stuur de ingevulde lijst vervolgens zo spoedig mogelijk op. Want, 'voorkomen is beter dan genezen'.

Waar gesproken wordt over een appartement, wordt bedoeld: een appartementsrecht.

Privacy

De gegevens uit deze lijst worden vertrouwelijk verwerkt, met passende technische en organisatorische maatregelen. De informatie wordt enkel gebruikt in het kader van de door u verstrekte opdracht tot dienstverlening tot verkoop van uw appartement. Informatie die met derden gedeeld wordt, wordt enkel gedeeld als dit noodzakelijk is voor de totstandkoming van de koopovereenkomst, of als er een wettelijke plicht aanwezig is. Voor meer informatie over ons privacybeleid verwijzen wij u naar onze privacyverklaring.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

VBO Vereniging voor makelaars en taxateurs

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 vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw VBO-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.

Doel vragenlijst

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.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement:

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
Zo ja, welke? **Ik heb het recht tot eeuwigdurend erfpacht afgekocht van de gemeente.**
- 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*)? (+) **niet bekend** 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 u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? (+) **niet bekend** ja nee
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? niet bekend ja **(+) nee**
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja **(+) nee**
Zo ja, welke grond?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f. 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*)

Zie notariële stukken.

ja nee

Zo ja, welke?

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja (+) **nee**

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? 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
(+) **Niet bekend.**

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja (+) **nee**

- k. Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- l. Is er sprake van onteigening? ja (+) **nee**

- m. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja (+) **nee**

Zo ja:

- ~~is er een huurrecontract/ gebruiksovereenkomst? ja nee~~

~~Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:~~

~~Welk gedeelte is verhuurd?~~

~~Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?~~

~~Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld goisot, keukens, lampen)?~~

~~Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee~~

~~Zo ja, hoeveel? €~~

~~Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee~~

~~Zo ja, welke?~~

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- n. 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*)?
 n.v.t. **ja** nee
- o. 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.*)?
Zo ja, welke is/zijn dat? ja **nee**
- p. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
Zo ja, toelichting: ja **nee**
- q. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? ja **nee**
- r. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
Zo ja, welke? ja **nee**
- s. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
Zo ja, waarom? ja **nee**
- t. 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*)?
Zo ja, waarom? ja **nee**
- u. Hoe gebruikt u 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 u aangekaart? ja nee~~
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

~~Zo ja, waar?~~

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? (+) **niet bekend** ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? (+) **niet bekend** ja nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Niet bekend, maar het appartement is als energielabel A gekeurd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? (+) **niet bekend** ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? (+) **niet bekend** ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Niet bekend, maar het appartement is als energielabel A gekeurd.

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

Niet bekend, maar het appartementencomplex wordt goed onderhouden door een externe professionele beheerder en een actieve VvE.

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
Niet bekend, maar het appartementencomplex wordt goed onderhouden door een externe professionele beheerder en een actieve VvE.

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

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

Niet bekend, maar het appartementencomplex wordt goed onderhouden door een externe professionele beheerder en een actieve VvE.

~~Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?~~

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? (+) **niet bekend** ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? (+) **niet bekend** ja nee
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?
Is er sprake van volledige isolatie? (+) **niet bekend** ja nee
(+) **niet bekend** ja nee
- 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. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Hout dat professioneel onderhouden wordt.**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? **In 2022.**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? (+) **ja** nee
Zo ja, door wie?
HEMUBO en Bouwbeheer Boshuizen. Dit is georganiseerd door het gebouwbeheer Newomij en de VvE.
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? (+) **ja** nee
Zo nee, toelichting:
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? (+) **ja** nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- e. 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+ of hoger.**
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? (+) **ja** nee
Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd?
- f. 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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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?~~

- 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?

Vloer is normaal gebruikt.

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? (+) **niet bekend** ja nee

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

Het appartement heeft energielabel A.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? (+) **niet bekend** ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? (+) **niet bekend** ja nee

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

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- 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:~~

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja (+) **nee**

~~Zo ja of soms, toelichting:~~

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja (+) **nee**

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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(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*)?

Stadsverwarming, dus geen gas.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Zie hieronder. ja nee

~~Zo nee, toelichting (*bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden*):~~

Volgens mij is de apparatuur eigendom van Vattenfall, de leverancier van stadswarmte.

Merk van de installatie(s):

Niet bekend, staat op het apparaat van Vattenfall (dienstverlener van Vattenfall is op dit moment Heijmans).

Type(nummer) van de installatie(s):

Niet bekend, relevante informatie op het apparaat van Vattenfall.

Installatiedatum van de installatie(s):

Niet bekend.

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

Niet bekend, maar er zijn onregelmatig (gemiddeld een keer per jaar) checks van Vattenfall/Heijmans.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

(+) ja nee

~~Zo ja, door wie?~~

Vattenfall/Heijmans.

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed*)? ja (+) nee

~~Zo ja, wat is u 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Niet bekend, maar energielabel A.**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ja (+) **nee**
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?
Jaar: ja (+) **nee**
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt (bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)? **N.v.t.**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Niet aanwezig, want stadsverwarming.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **N.v.t.**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **N.v.t.** niet-bekend ja nee
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d)? ja (+) **nee**
~~Zo ja, wanneer en welke onderdelen?~~
- Zijn er gebreken aan de elektrische installaties? ja (+) **nee**
~~Zo ja, welke?~~
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja (+) **nee**
Zo ja, waar bevindt deze zich?
- Zou desgewenst met de VvE moeten worden besproken. Sommige burens hebben een laadpaal in de garage.**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? (+) **ja** nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? (+) **ja** nee
Zo nee, toelichting:
- In 2023 gekocht ('Combipakket Zehnder Silent') en van een professioneel bedrijf laten installeren. Aanbevolen om zo'n ventilatie en bijbehorende kanalen om de 2 jaar professioneel te laten reinigen (bijvoorbeeld makkelijk te regelen via de Whatsapp burengroep).**
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **2023.**
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? **Van begin 2023, dus rond 1 jaar.**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)? ja (+) **nee**
Centrale thermostaat die naar behoren functioneert.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
Zo nee, toelichting:

N.v.t. ja nee

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Niet bekend.

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

(+) **ja** nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Niet bekend.

8. Sanitair, riolering en keuken

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

ja (+) **nee**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Niet bekend.

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

(+) **ja** nee

d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

(+) **ja** nee

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

ja (+) **nee**

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

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

(+) **niet bekend** ja nee

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Ophangkasten, delen van de inbouwkasten daaronder, delen van keukenblad, oven, kraan, grepen en delen van silicone zijn begin 2021 vernieuwd door een professioneel keukenbedrijf. Jaar van overige onderdelen is onbekend.

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Zie boven.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

(+) **ja** nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

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

ja (+) **nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement?

2001

b. 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.)? (+) **niet bekend** ja

nee

Zo ja, welke en waar?

Het appartement is van 2001, dus asbest zou niet meer gebruikt zijn in dit bouwjaar.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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?

Het appartement is van 2001, dus asbest en lood zouden niet meer gebruikt zijn in dit bouwjaar.

- e. 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*)
 niet bekend ja (+) **nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? niet bekend ja (+) **nee**
- g. 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
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? (+) **niet bekend** ja nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? (+) **n.v.t.** ja nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? (+) **n.v.t.** ja nee
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ja (+) **nee**
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
 niet bekend ja (+) **nee**

VvE regelt regelmatig reiniging van de gemeenschappelijk gebruikte ruimtes, inclusief de garage en kelderruimtes.

- k. 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*)?
 niet bekend ja (+) **nee**
- l. 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?
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja (+) **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?
 niet bekend ja (+) **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend (+) **ja** nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? (+) **ja** nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, welke label? **A (geldig tot 2030)**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € **268,08**
Belastingjaar: **2023**
- b. Wat is de WOZ-waarde? € **622.000**
Peiljaar: **2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € **246,27**
Belastingjaar: **2022**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals *rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € **160,43 (Rioolheffing)**
€ **344,00 (Afvalstoffenheffing)**
Belastingjaar: **2023**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € **N.v.t.**
Elektra: € **31 per maand**

Water: € **246,27 per jaar in 2022**
Stadsverwarming: € **67 per maand**
Anders: € **N.v.t.**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas: **zie boven**
m3 : **N.v.t.**
Elektriciteit hoog: kWh : **zie boven gemiddeld**
Elektriciteit laag: kWh : **zie boven gemiddeld**
Elektriciteit totaal: kWh : **zie boven gemiddeld**
Water: m3 : **zie boven gemiddeld**
Stadsverwarming: GJ : **zie boven gemiddeld**
Anders: :
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1-2**
- 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? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.~~
- ~~_____ ja nee~~
- ~~Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: _____ €
Duur: _____~~
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **Ja**
Hoe hoog is dan de canon per jaar? **N.v.t.**

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Heeft u alle canons betaald? n.v.t. (+) ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. (+) ja nee
Zo ja, tot wanneer? **Eeuwigdurend afgekocht.**

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? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? (+) **ja, maar bij dit appartement hoort een eigen parkeerplek in de garage (dus parkeervergunning alleen relevant vanaf de tweede auto)** nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? **Niet bekend.**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **Niet bekend.**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja (+) **Nee,**
maar onderhoud/energie voor het gebouw wordt door de VvE geregeld. De relevante energiecontracten voor het appartement (zoals voor stadsverwarming, stroom etc.) moeten opnieuw worden aangegaan door de nieuwe eigenaar.
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:
Vereniging van Eigenaars "Batavia" te Amsterdam: 61821772
Vereniging van Eigenaars parkeergarage Batavia te Amsterdam: 52751104
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
Zie notariële stukken (kortom 120-137 appartementsrechten voor woningen en parkeerplekken).
- 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: **zie notariële stukken.**
- woning: _____
- berging: _____
- parkeerplaats: _____
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1 stem voor het appartement en 1 stem voor de parkeerplek

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

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

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

Uitleg: Er is een VvE bestuur bestaand uit leden van de VvE, maar er is een professioneel beheerbedrijf (Newomij) dat het bestuur ondersteunt.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ja **(+) nee**

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? (+) **ja** nee
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Niet bekend.**

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? **Niet bekend, maar**
wel 'Pakketverzekering VvE Meijers'.

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? **Zie details in jaarrekening 2022.**

- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? (+) **ja** nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
Jaar: **2021**
Periode: **30 jaar**

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

- d. Te betalen maandelijkse bijdrage voor garage/parkeerplek: € **17,96**
- e. Te betalen maandelijkse bijdrage voor woning is in totaal: € **200,72**
Waarvan:
- exploitatiekosten (servicekosten) € **80,96**
 - reservering voor onderhoud € **119,76**
 - stookkosten (voorschot) **N.v.t., want individuele meters per woning.**

- f. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ja **(+) nee**
(datum: 4 februari 2024)
~~Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?~~
- g. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? (+) **ja** nee
~~Zo nee, welke niet?~~

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien 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;*

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

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

18. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

a.

niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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 mededeelt 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: Kai Althaus
Plaats: Amsterdam
Datum: 8 februari 2024

Handtekening:



Gegevens VBO-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens :

Telefoonnummer:

E-mailadres: