

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

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 NVM-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 meedeelt 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: Dorpsstraat 130 A, 6741 AP Lunteren

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? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☒ 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? : Mijn opa heeft het goedgevonden dat er ramen werden geplaatst bij burens die uitzien (een beetje licht krijgen over hun overkapping) op de tuin. Deze ramen zitten achter het tuinhuisje. De mensen die erachter zitten zijn Frieda en Jan, hele aardige burens.

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ 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? ☐ 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? ☒ ja ☐ nee
(*'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.*)

Zo ja, welke? : In de splitsingsakte wordt gerept over 'erfdienstbaarheden'. Mij is niet bekend wat dit is. Ik geloof dat dit een soort algemene regel is dat oude afspraken in stand moeten worden gehouden oid. Maar in de praktijk heeft dit voor mij nog niets betekend.

- 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

Zo ja, hoe lang nog? :

- 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 u 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/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

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? €.....

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, welke? :

- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

(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 Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting: : Toen mijn huis in 2019 nog in vooroorlogse staat was, heb ik geloof ik wel bezwaar aangetekend. Maar inmiddels is de WOZ juist veel lager dan de marktwaarde dus laat ik het elk jaar zo.

- p 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? :

- q 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? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : Ik woonde er zelf. Officieel verhuisd op 1 maart 2026.
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

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? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

: Waar bijvoorbeeld twee voorzetwanden bij elkaar komen, doen zij dat bij een stenen binnenmuur die haaks staat op de stenen buitenmuur. Zo'n plekje is vochtgevoelig want niet te isoleren naar buiten toe. Ik heb 1x een beetje moeten bijschilderen na 5 jaar regen op 1 plek.

Voor zover de zijkantjes van de dakkapellen kunnen worden aangeduid als 'gevel' kan men er zeker van zijn dat die in slechte staat zullen zijn. Op voorspraak en dwang van mij hebben de vorige eigenaren van het bovenste appartement de dakkapellen beslagen met rock panel en is de rot uit de kozijnen weggehaald. De eventuele rot uit de zijkantjes halen is/was onbegonnen werk, maar ook het dak boven deze zijkantjes heeft rockpanel gekregen. Op dit moment waaien de dakkapellen er echt niet af, maar het ligt zeer in de lijn der verwachtingen dat de nieuwe bovenbuurman tzt nieuwe dakkapellen zal willen plaatsen als hij daaraan toekomt. Dat is zeer redelijk gezien de staat en ouderdom van dat deel van het huis.

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

Zo ja, waar?

: Minimale scheuren waren te zien aan de buitenkant van de keuken. Die zijn gevoegd.

- 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?

: Rockwool. Van energielabel H naar C gebracht door mij. Zie energielabel C voor uitgebreide informatie.

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

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

: Achteringang (heeft als enige plek een spouw), Badkamer, stoppenkasten, ingang kelder.

- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: Ondergevel deels door mij gereinigd en deels geschilderd rond 2021. Bovenvoorgevel is gedeeld met 130B en is overduidelijk eraan toe.

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: ☐ onbekend

Overige daken:

: Het is mij onbekend of dit echt het dak is van 1902, of dat er voor mijn geboorte (1975) al een keer een nieuw dak op is gezet. Omdat er asbestplaten zijn gebruikt, denk ik dat dat laatste het geval was, want ik vermoed dat die in 1902 nog niet zouden zijn gebruikt.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

: De bekleding van het gootje tussen het grote voordak en het kleine achterdak was lek, en is op mijn initiatief bedekt met kunststof dat flink hoog is opgetrokken op de/het aangrenzende muren/dak.
Tijdens dat met kunststof bekleden van de goot tussen het voordak en het achterdak heeft de timmerman een lat horizontaal op de afdekplaten van het achterdakje gemonteerd, dat is niet zoals het hoort. Die moet nog even in overleg met / met behulp van de bovenburen (gemeenschappelijk dak) worden verwijderd/veranderd. Zou geen middag werk moeten zijn voor een timmerman. De schade is in januari door mij en 130B al hersteld.

De nokpannen van het kleine achterdakje kieren.

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?

: Dit valt erg mee, en is recentelijk geconstateerd: Sinds de nieuwe eigenaar van de bovenverdieping is gaan inspecteren op zolder zijn er wat balkjes aan het licht gekomen waar wat oude houtworm is bestreden met een soort zwart goedje (dat is onze theorie, althans.). Daar moet op sommige plaatsen wat oud en slecht hout worden afgekrapt en opnieuw worden geïmpregneerd oid. Het is niet zo dat het dak daar fundamenteel verzwakt is ofzo, maar het moet wel even een keer gedaan worden. Maar het staat al 120 jaar zo, en niemand heeft er de afgelopen 40 jaar naar gekeken wrs., omdat het verder gewoon stevig is.

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

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

: Zoals boven gezegd. Mogelijk voor 1975. Of er reparaties zijn geweest toen ik even 30 jaar elders was (1987-2019), weet ik niet.

e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

: geen

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

:

f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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? : Het is hout. Ik denk dat het grenenhout is. Zou uit 1902 kunnen zijn.
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : Ik heb sinds 2019 alle rot in de kozijnen opgespoord en ben met houtvuller en verf bezig geweest totdat ik de reputatie had dat ik niks anders deed. Laatste keer was 2025.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? :

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? : Veel binnendeuren hebben een sleutelgat. Ik denk niet dat voor de alleroudste een sleutel is. Of de sleutel die in de woonkamerdeur zit moet overal op passen.

e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : Dubbel glas uit de jaren 80. In de keuken zijn de ruiten nieuw geplaatst in 2019. De twee smalle zijramen bij de achteringang zijn ook vernieuwd met modern glas in 2019.
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Badkamerramen en sommige ramen bij achteringang ook niet.

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

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? : Enkel in de kelder. En enkel in dat ene jaar dat het 8 maanden regende en werkelijk heel Lunteren water in de kelder had. Iedereen weet dit nog. Verder niks bijzonders. Zie: gevels, vochtdoorslag.

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

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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? : Zie vloeren, verderop.

- 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? : Tellen we de kranten mee uit 1956 die onder het behang zaten? Werkelijk het hele pand bestond uit schillen van afwerking waar je periodes uit kon afleiden. Op dit moment is alles in de beste staat ooit. Met uitzondering van de badkamer, die is nog deels origineel. Sommige tegels daar zijn gebarsten.

- 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? : De ondervloeren in het hele pand zijn erg oud, daarom ligt er ook een overvloertje op. De granitovloer in de 'winkel' (voorkant) is zeker gebarsten, en eenzelfde vloer onder het gangtapijt is in onbekende staat. In diezelfde 'winkel' is een deel van de ondervloer het plafond vd kelder, en dus van hout. De houten ondervloeren van de voorkamer, achterkamer en studeerkamer zijn een lappendeken van verschillende houtsoorten en kwaliteiten die in 120 jaar zijn gebruikt. Deze ondervloeren zijn nu wel degelijk en betrouwbaar, maar in de achterkamer niet erg waterpas. De keukenvloer bestaat uit antieke straattegels.

- 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? : 2019 kunststof isolatiebolletjes: voorkamer, achterkamer, studeerkamer

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Winkel, slaapkamer, keuken, gang, badkamer en achtergang/bijkeuken.

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? : Nieuwe cv-installatie op gas

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

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

Merk van de installatie(s): : Remeha cv combi-ketel 24 kw CW 4

Type(nummer) van de installatie(s): : Remeha cv combi-ketel 24 kw CW 4

Installatiedatum van de installatie(s): : eind 2019

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 11 juli 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : MABO, Martin Boers. Heeft alles aangelegd en weet overal van. Hartstikke leuke kerel. Zingt wel hard mee met z'n radio, maar daar kan hij niks aan doen.

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

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

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☐ nee
Elektrisch:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- warm water: ☐ ja ☐ nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Je moet de knoppen van de radiatoren goed afstellen (of niet aankomen in de stand die ze hebben) zodat de warmte niet alleen in het begin van het circuit vrijkomt, maar ook tot in de keuken doordringt. Dit betreft vooral de 'knoppen' onderaan de radiatoren; zoals die in de grote voorkamer (winkel) die geloof ik half dicht staat, zodat daar die ruimte, waar de thermostaat hangt, niet veel sneller warm wordt dan de rest van het huis en de thermostaat daardoor af zou slaan.
Overigens ben je niet hele dagen in de keuken en als je er wel bent sta je vaak te koken waardoor het ook warm wordt. In ieder geval loopt het circuit tegen de klok in door het huis, als je er vanboven op zou kijken: van de cv in de bijkeuken, door de badkamer, naar de studeerkamer, achterkamer, voorkamer, winkel, slaapkamer, door de kelder, naar de keuken, en daar draait hij om en voert hij het afgekoeld water terug.
- 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? : Ik heb een vage herinnering aan een schoorsteenreiniging in de jaren 80 met Lubbers als premier. Ik was 10 ofzo.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Ik heb zelf afgelopen zomers het schoorsteenkanaal gebruikt als afvoer voor mijn airco in de zomer. Het is voor het laatst voor verwarming met een gaskachel gebruikt toen mijn oma nog leefde in de jaren 90. De kauwtjes zijn momenteel de hoofdbewoners; zij nestelen wel eens boven in de schoorsteen. Hun nest komt dan in de loop van de winter per takje naar beneden.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Het volledige elektra is vernieuwd en eigenlijk grotendeels voor het eerst aangelegd eind 2019.
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : minder dan 5 jaar oud

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Sommige badkamertegels van de oude badkamer zijn gebarsten.
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Oudste delen waarschijnlijk jaren 50.
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :
- 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
- Zo ja, welke? : In warme, droge zomerperiodes kun je soms het riool ruiken in de badkamer. Ik deed de stop op de afvoer vd douche en dat fixe het grotendeels. Er is wel eens sprake geweest van wat plantenwortels in delen van de riolering en die zijn toen weggehaald.
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : Het riool is één van de weinige dingen die gedeeld zijn met alle drie de appartementen. Er zit een soort verzamelput net buiten de badkamer (metalen deksel buiten). De afvoer is grotendeels aangelegd door mijn overleden oom. Zijn oudste zoon Aron heeft er het meeste verstand van. Als de wc in 130A verstopt raakt, is dat omdat bezoek bijvoorbeeld dingen doorspoeld die niet de bedoeling zijn die de afvoer niet aankan zoals veels te veel wc-papier. Als dat gebeurt, dan kun je zo'n prop papier eruit zien komen in de put, na een paar keer doorspoelen of ontstopperen. Dat is het ergste wat mij zeer incidenteel is overkomen qua riool. Verder werkt alles prima.
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : Ik heb de keuken laten plaatsen in 2021.
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : nvt
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van het appartement? : Huis: 1902. Splitsing in appartementen: 2000
- b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(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.)
- Zo ja, welke en waar? : In de kelder zijn wat asbestplaatjes die daar prima zitten.
- 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? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)
- f Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- 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? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- j 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? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)
- Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Mijn renovaties van 2019-2021.
- Zo ja, in welk jaartal? : 2019-2021
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Elektra, gas, water en internet door MABO.
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : C, waar ik erg trots op ben :-)

10. Vaste lasten

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 186,-
Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 216.000,-
Peiljaar? : 01-01-2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 183,-
Belastingjaar? : 2025
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 461,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? : 2025
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-
Elektra: € 0,-
Water: € 16,-
Stadsverwarming: € 0,-
Anders: : gas en elektra samen:
Te weten: € 165,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1081
Elektriciteit hoog (kWh): 755
Elektriciteit laag (kWh): 838
Elektriciteit totaal (kWh): 1611
Water (m³): 85
Stadsverwarming (GJ): 0
Anders: 0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
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 contact 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? € 0,-

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? :
- 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? :
- Zo ja, waarvoor? :
- i Heeft u, 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 per jaar? €.....

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
- 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: : 09210883
- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 3
- 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: : 1/3
- Berging: : nvt
- Parkeerplaats: : nvt
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : 1 vd 3. ieder appartement heeft 1 stem.

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

- a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t ☒ 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

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
- 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. 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? : In januari 2025 heb ik gezorgd voor de eerste VVE-vergadering ooit. Daarin is afgesproken op informele basis te blijven onderhouden. Iedereen heeft vertrouwen in elkaars financiële middelen. Een algemeen reservefonds is met deze 3 appartementen onwerkbaar, omdat het achterhuis (130) dermate op zichzelf staat dat hun onderhoud en financiën via de Splitsingsakte zijn losgekoppeld. De vergadering laten besluiten over uitgaves waartoe de vergadering niet gemachtigd is, zou nogal apart zijn.
Kortom: 130 regel zn eigen zaken, en 130 A & B (het voorhuis) regelt hun zaken. Het ontbreken van een onderhoudsplan is in die zin geen probleem gebleken dat er haarfijn is gedefinieerd in de Splitsingsakte en het Algemeen Reglement wie er wat moet onderhouden, en dat moet gewoon gebeuren of is anders afdwingbaar. Het beste is dus om in goed overleg de dingen aan te gaan.
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 0,-
Waarvan:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-

Reservering voor onderhoud € 0,-

Stookkosten (voorschot) € 0,-

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? :

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

17. Nadere informatie

a Overige zaken : zie vragenlijst C
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

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 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:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Ditters Makelaars Ede
Adresgegevens: Stationsweg 89, 6711 PM Ede
Telefoonnummer: 0318 - 657 657
E-mailadres: binnendienst@ditters.nl

