

VvE-checklist / Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht

behorende bij model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2017). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

1. Persoonlijke gegevens

Naam: Verburg Voornamen: SC
Straat: Offenbachlaan 21
Postcode: 2102
ZL _____ Woonplaats: Heemstede
E-mailadres: _____
Telefoon thuis: _____ Telefoon werk: _____
Adres te verkopen perceel: _____

(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

2. De VvE

- a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? **ja/**
- b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE): Spaarneborgh 4
- c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister? **ja**
- d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? 45
- e. Is er een eigenaar met 50 % of meer dan 50 % van het aantal stemmen? **nee**

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

- a. Is er een bestuurder? **ja**
Zo ja, naam, adres, telefoonnummer: TLH
Naam bestuurder: Ter Linden en Heijer VvE Beheer
Adres: Lentelaan 2
Telefoonnummer: 023-5297322
- b. Is de bestuurder lid van de VvE? **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.

4. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **ja**
- b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? **ja**
Naam voorzitter:
Hein Groenewegen sinds 1-1-2022
- c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? **ja**
Zo ja, bijvoegen.
- d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **nee**
Zo ja, om welke besluiten gaat het?: _____

5. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? ja
b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ja
c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ja

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.

6. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ja
- b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca.+ of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? ja
- c. Waarom stemt die niet overeen?
0 Uitgaven zijn hoger dan inkomsten
0 Inkomsten zijn hoger dan uitgaven
- d. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ja
- e. Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum? €...16.162...
Het vermogen is als volgt samengesteld: __Reserve
verwarmingskosten_____
- f. Is er een reservering/ zijn er reserveringen? ja
- Het betreft de volgende reserveringen:
(omschrijving) (bedrag)
.Bouwkundig, technisch en overigen..... € 224.395
.....
.....

Toelichting:

6a: 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).

6d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

6e: 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.

7. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? ja
- b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? ja

- c. Is er een post 'klein onderhoud'? ja
- d. Wordt er gereserveerd? ja
- e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? ja

Toelichting:

7a. 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 (exploitatie rekening) wordt opgemaakt.

7c. 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, (on gepland) correctief onderhoud.

7e. 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.

8. 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? nee
Dit rapport is opgemaakt door _____
en is gedateerd op _____
- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? ja
Dit plan is opgemaakt door: __TLH_____
en is gedateerd op: __mei 2021_____
- c. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? Vanaf 2025 een tekort, maar in 2021 is € 95.000 ingelopen door verkoop huismeester woning waarvoor de VVE naar rato een bedrag van € 95.000 heeft ontvangen. nee
- d. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? jnee
- 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.

9. Enige specifieke gegevens

- a. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: ...159.....
De gehele gemeenschap omvat:10.000.....
- b. Aantal stemmen voor dit appartement:1.....

- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal
 €...324,16.....
 waarvan:
 - exploitatiekosten (servicekosten)
 €...116,26.....
 - reservering voor onderhoud
 €...126.01.....
 - stookkosten (voorschot) €...81,89.....
- d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen: **nee**
 zo ja, welke _____
 bedrag: €.....
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **ja**
- f. Het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen bedraagt
 thans € ...5.096.....

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: _____

Datum : _____

Handtekening:

Handtekening partner:

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