

VRAGENLIJST | DEEL B

Deel B wordt toegevoegd aan de verkoopbrochure en zal beschikbaar zijn voor geïnteresseerden.

Indien je dat nodig vindt, kun je nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst bij 'Nadere informatie'.

01. JURIDISCHE SITUATIE

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

ja nee

B. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Denk aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.

Zo ja, welke zijn dat?

ja nee

C. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Denk 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 deze afwijking?

ja nee

D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Zo ja, graag nader toelichten?

ja nee

E. Heeft u grond van derden in gebruik?

Zo ja, welke?

ja nee

F. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

ja nee

G. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

Denk hierbij aan: recht van overpad, 1e 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?

ja nee

H. Is er een anti-speculatiebeding op de woning?

Zo ja, hoe lang nog?

ja nee

I. Is er sprake van:

- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- een gemeentelijk of rijksmonument?
- een beeldbepalend object?

J. Is er sprake van ruilverklaving?

ja nee

K. Is er sprake van onteigening?

ja nee

L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Zo ja:

ja nee

Is er een huurcontract?

n.v.t. ja nee

Welk gedeelte is verhuurd?

n.v.t.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

n.v.t.

Welke zaken zijn van de huurder en mag huurder meenemen?

n.v.t.

Is er een waarborgsom gestort?

ja nee n.v.t.

Zo ja, hoeveel?

Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

ja nee n.v.t.

M. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?

Denk aan onteigening/kwesties met burens

Zo ja, welke?

ja nee

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Zo ja, graag toelichten:

ja nee

01. JURIDISCHE SITUATIE

- O. Zijn er door de overheid en/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 de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
- ja nee
- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
- ja nee
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
- Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerende goeder is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.
- ja nee
- S. Hoe gebruikt u de woning nu?
- Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag

Woning

02. WONING - GEVELS

- A. Is er sprake of sprake geweest van vocht doorslag of aanhoudende vochtige plekken op de gevels?
- Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in of aan de gevels aanwezig?
- Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
- Achterkant woning; rechterzijde.
- C. Zijn de gevels geïsoleerd?
- ja nee mij onbekend
- D. Zijn de gevels ooit gereinigd?
- ja nee mij onbekend

03. WONING - DAKEN

- A. Hoe oud zijn de daken?
- Platte daken 1904
- Overige daken
- B. Heeft u last van daklekkages of daklekkages gehad?
- Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
- Renovatielaag over bestaande dakbedekking gelegd in 2017 door eigenaar bovenwoning.
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?
- Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen of laten repareren?
- ja nee mij onbekend
- E. Is het (hoofd)dak geïsoleerd?
- ja nee mij onbekend
- F. Zijn de regenwaterafvoeren in orde?
- ja nee mij onbekend
- Waterafvoer dakgoot bovenwoning achterzijde niet aangesloten op riool. VvE onderhoud 2020
- G. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)?
- Zo nee, toelichting: ja nee mij onbekend

04. WONING - KOZIJNEN E.D.

- A. Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?
- 2012
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
- ja nee mij onbekend
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten?
- Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
- Kozijnen geplaatst in 2012. Openslaande deuren achterzijde klemt.

04. WONING - KOZIJNEN E.D.

C. Zijn alle sleutels aanwezig? ja nee

D. Is er sprake van isolerende beglazing?
 ja nee gedeeltelijk

E. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

Overall dubbele beglazing m.u.v. raam boven voordeur.

05. WONING - VLOEREN E.D.

A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

Optrekkend vocht onderzijde bij tussenmuur woning 61 en 63 in de hal. Mogelijk veroorzaakt door geen ventilatie kruipruimte nr. 63. VvE onderhoud 2020.

B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

Uit bouwkundige keuring vorige bewoner is bruinrot en houtwormplekken geconstateerd op constructieve vloerbalken. Behandeld door erkend bedrijf - Jan vd Werff. Factuur beschikbaar.

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

Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

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

Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.

Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

Aantal loszittende vloertegels badkamer.

E. Is er sprake of sprake geweest van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

F. Is er sprake van vloerisolatie?
 ja nee gedeeltelijk

06. WONING - FUNDERING E.D.

A. Is de kruipruimte toegankelijk?
 ja nee mij onbekend

B. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

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 mij onbekend

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

ja nee mij onbekend

07. WONING - INSTALLATIES

A. Is er een CV-installatie aanwezig? ja nee

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Nefit ProLine NxT HRC 24/CW3 - 2015

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Onderhoudscontract Scholman - 24-4-2019

B. Vult u de C.V.-installatie meer dan 1 keer per jaar bij?

ja nee

07. WONING - INSTALLATIES

- C. Is het bijvullen noodzakelijk?
Zo ja, hoe vaak vult u de C.V.-installatie bij?
 ja nee
- D. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? ja nee mij onbekend
- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
- F. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, waar? ja nee mij onbekend
Geen verwarming slaapkamer (wel aansluiting)
- H. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
n.v.t.
- I. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?
 ja nee mij onbekend niet van toepassing

- J. Is de elektrische installatie vernieuwd?
 ja nee mij onbekend
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
- K. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?
Zo ja, welke? ja nee mij onbekend
- L. Zijn er andere installaties met gebreken?
 ja nee mij onbekend
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

08. WONING - SANITAIR E.D.

- A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? ja nee
Houder douchekop op glijstang heeft een scheur.
- B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet? ja nee

- C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?
 ja nee
- D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? ja nee mij onbekend
Advies bouwkundige keuring 2016 - gresriolering vervangen ivm ouderdom. VvE onderhoud 2020
- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
 ja nee

09. DIVERSEN

- A. Wat is het bouwjaar van de woning? **1904**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? ja nee mij onbekend
- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
 ja nee mij onbekend
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, welke en waar? ja nee mij onbekend

09. DIVERSEN

E. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

ja nee mij onbekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ja nee

Zo ja, heeft de gemeente of provincie een onderzoeksbevel of saneringsbevel opgelegd? ja nee

F. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?

ja nee mij onbekend

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 de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

ja nee mij onbekend

H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Zo ja, waar? ja nee mij onbekend

Is deze aantasting al eens behandeld? ja nee

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

Zie vraag 05.B Woning - Vloeren.
Behandeld door erkend bedrijf - Jan vd Werff.

I. Is er sprake van betonrot (chlorideschade)?

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 - bijv. balkons - kunnen aangetast zijn.

ja nee mij onbekend

J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

ja nee mij onbekend

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Door toenmalige eigenaar (informatie obv vragenlijst vorige bewoner).
- Kozijnen vervangen (2012)
- Keuken geplaatst (2015)
- Ketel verplaatst naar kelder (2015)

K. Zijn de benodigde omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) voor de verbouwingen omschreven onder punt J. verkregen?

ja nee niet van toepassing

L. Bent u in het bezit van een energielabel?

Zo ja, welke label? ja nee
 A++ A+ A B C D E F G

10. VASTE LASTEN

A. Wat is de hoogte van de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 214,62

Belastingjaar 2020

B. Wat is de WOZ-waarde? € 278.000

Peiljaar 2019

C. Wat is de hoogte van de laatste aanslag waterschapslasten? € 343,36

Belastingjaar 2020

D. Wat is de hoogte van de laatste aanslag rioolrechten? € 221,89

Belastingjaar 2020

E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven

Gas € 55 Water € 13

Elektra € 13 Blok of stadsverwarming € n.v.t.

F. Zijn er leasecontracten

Bijvoorbeeld C.V.-ketel, boiler, geiser, keuken, kozijnen etc.?

Zo ja, welke? ja nee mij onbekend

Hoe lang lopende de contracten nog?

G. Is er sprake van erfpacht of een opstalrecht?

ja nee mij onbekend

Hoe hoog is de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald? ja nee

Is de canon afgekocht? ja nee

Zo ja, tot wanneer?

10. VASTE LASTEN

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen betaald?

ja nee

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

ja nee mij onbekend

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

J. Is er parkeervergunning nodig om in de straat te parkeren?

ja nee

11. OVERIG

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

Zo ja, welke?

ja nee

Onderhoudscontract Scholman - CV-installatie

Wat is de gezinssamenstelling van uw directe buren?

Nummer 63 Bovenwoning -> Stel
Nummer 65 -> Stel
Nummer 57 -> Alleenstaande

12. VvE - ALGEMEEN

A. Is er een actieve VvE?

ja nee

B. Naam VvE

VvE Lijsterstraat 61 - 63 te Utrecht

C. Is de VvE ingeschreven in de KvK?

ja nee

D. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

2

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

ja nee

13. VvE - HET BESTUUR

A. Is er een bestuurder?

ja nee

Zo ja, wat is zijn/haar naam, en contactgegevens?

Beide eigenaren appartementen 61 en 63 - gelijke bevoegdheden.

B. Is de bestuurder lid van de VvE?

ja nee

14. VvE - VERGADERING

A. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

ja nee

B. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?

ja nee

C. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar?

ja nee

D. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

ja nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

15. VvE - 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

16. VvE - 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

16. VvE - DE JAARREKENING

D. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?

ja nee

E. Hoe hoog was het eigen vermogen op de laatste balansdatum? € 5.452,53

Het vermogen is als volgt samengesteld:

Betreft VvE rekening (stand per 24-3-2019)

F. Is er een reservering/zijn er reserveringen?

ja nee

Het betreft de volgende reserveringen (omschrijving + bedrag):

17. VvE - DE BEGROTING

A. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? ja nee

B. Worden de servicekosten op een rekening gestort op naam van de VvE? 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

18. VvE - ONDERHOUDSPANNING

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:

Rodijka - Bouwkundige keuring tbv aankoop nr 61

En is gedateerd op: 31-10-2016

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

ja nee

Dit plan is opgemaakt door:

Eigenaren appartementen 61 en 63 - zie notulen

En is gedateerd op: 4-3-2020

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?

Zo ja, wat houdt die aanschrijving in: ja nee

19. VvE - SERVICEKOSTEN

A. Wat is het aandeel van het appartementsrecht?

Nummer 61 (1/3)

B. Hoeveel stemmen bezit dit appartementsrecht?

1

C. Hoe hoog zijn de maandelijkse eigenaarsbijdrage? € 20

De bijdrage wordt onderverdeeld in:

Servicekosten (exploitatiekosten) € -

Reservering voor onderhoud € -

Voorschot nutsvoorzieningen € -

D. Zijn er eenmalig of incidentele financiële verplichtingen?

Zoja, welke en welk bedrag? ja nee

E. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

ja nee

OVERIGE INFORMATIE

Hier kunt u aanvullende informatie vermelden of extra toelichting geven.

Aanvullende toelichting VvE

De VvE kan als kleinschalig beschouwd worden; bestaande uit de beneden en bovenwoning.

Uit de bouwkundige keuring (oktober 2016) die is uitgevoerd tijdens aankoop werden een tweetal onderhoudswerkzaamheden benoemd. Beide werkzaamheden vallen onder de gemeenschappelijke kosten conform splitsingsakte.

1. Vervanging gresriolering
2. Aansluiting hemelwaterafvoer op riolering

Bij aankoop van deze woning was dit ook bekend en het verder opbouwen van een buffer in de VvE was dan ook noodzakelijk om dit onderhoud te kunnen financieren. Inmiddels is de VvE op een niveau dat dit onderhoud meer dan gefinancierd kan worden. Doelstelling is dan ook om via de jaarlijkse bijdrage de jaarlijkse te kosten te kunnen dekken.

Uit de splitsingsakte blijkt verder dat het onderhoud aan kozijnen uit de gemeenschappelijke kosten zijn gehaald en dus voor eigen rekening is van beide eigenaren.