Gravinnesteeg 12 B

HAARLEM

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Spaarne Makelaars
Kim Holst

023-5344207 | info@spaarnemakelaars.nl | www.spaarnemakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1600
Soort:	bovenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	288 m^3
Woonoppervlakte:	100 m^2
Perceeloppervlakte:	0 m^2
Overige inpandige ruimte:	1 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m^2
Externe bergruimte:	1 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie
Energielabel:	-

Omschrijving

Te koop aan het Spaarne: achter stijlvolle monumentale trapgevel, super sfeervol en gerenoveerd 4-kamer loftappartement met balkon. Wat een uitzicht!

Achter de stijlvolle trapgevel van het Rijksmonumentale grachtenpand "In de drie roggenbroden" bevindt zich dit bijzondere, ruime (nagenoeg 100m2) en sfeervolle 4-kamer bovenwoning met zonnig balkon op het zuiden. Het gerenoveerde appartement met uniek historisch verleden is verdeeld over twee woonlagen. En combineert historische elementen en sfeer met hedendaagse luxe en wooncomfort.

Voor de juiste indruk verwijs ik graag naar de foto's en plattegronden en bent u van harte welkom voor een bezichtiging.

Wonen in het hartje Haarlem op een geweldige locatie met uitzicht over het gezellig bevaren Spaarne! Alle voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn binnen handbereik.

Parterre: gemeenschappelijk entree, hal/gang met granitovloer en bergkast, trappenhuis;

2e etage: entree, hal met vaste kasten, op het Spaarne gerichte woonkamer met zicht op de fraaie kapconstructie, luxe open Bulthaup keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur van Gaggenau, moderne badkamer met ligbad, separate douche, wastafel en toilet, opstapje naar slaapkamer met magnifiek dakspant, dakkapel en vaste kastenwand v.v. cv-combiketel;

3e etage: royale zolderruimte/kamer die in gebruik is als werkkamer met op maat gemaakte kasten waarvan één met wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger, openslaande deuren naar het balkon op het zuiden, sfeervolle slaapkamer met entresol en uitzicht op het Spaarne.

Algemeen
- Rijksmonument, bouwjaar voor 1600
- Woonoppervlakte 98,8m2, berging 0,8m2, balkon 5,3m2, inhoud 287,7 m3
- Uitmakende het 1/3e aandeel in de gemeenschap
- Geactiveerde VVE, MJOP aanwezig, geen servicekosten
- CV-combiketel Nefit 2008
- Fundering op "staal"
- Dakisolatie, grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Dakconstructie circa 400 jaar, dakpannen ca. 15 jaar geleden vervangen
- Parkeren middels vergunning of een bewonersabonnement in parkeergarage De Kamp. Zie gemeente haarlem.nl
- Oplevering in overleg, kan snel
- Gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing

Beknopte Geschiedenis in De Drie Roggenbroden

14e eeuw

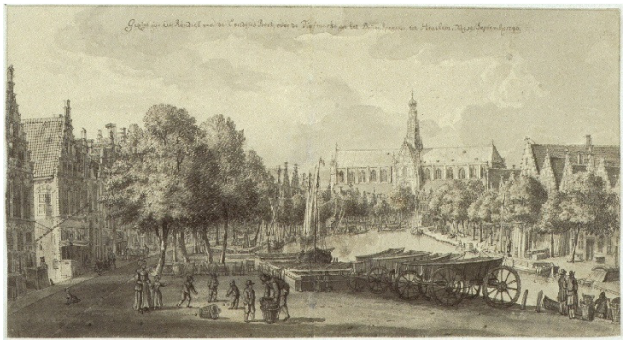
Uit archeologische opgravingen in 1995 bleek dat aan het einde van de 13de en begin van de 14de eeuw er een stins, een groot en voornaam bakstenen pand, omgeven door een brede gracht heeft gestaan tussen de Gravinnesteeg en de Gedempte Oude Gracht. Dit pand was eigendom van Justine de Gouwer, rond 1323 getrouwd met Dirck van Cuyck, burggraaf van Leiden.

Bebouwing tussen Gravinnesteeg en Helmbrekersteeg 1375.

In de 14de eeuw groeide het inwonertal spectaculair. Nadat de hoofdstraten waren volgebouwd werden nieuwe huizen gebouwd aan de achterstraten en de nauwe stegen ertussen. Zo ontstond waarschijnlijk ook de Gravinnesteeg. De eerste vermelding van deze steeg is in een charter van het Elisabeths Gasthuis uit 1370 waar de steeg staat genoemd als “Burchgravinnestrate”.

16e eeuw

Rond 1540 telde Haarlem ongeveer 60 brouwerijen, die voornamelijk aan het Spaarne en de Bakenessergracht stonden. Aan beide zijden van het pand aan het Spaarne 104 waren brouwerijen gevestigd. Dit stukje Spaarne tot aan de Bakenessegracht was de goudkust van de 16de eeuw waar het geld werd verdiend.



Bierbrouwerijen aan de Turfmarkt en het Spaarne in 1746

Op 10 april 1565 verkoopt Margarita van Hogendorp, de weduwe van Hans Coldeman, met Cornelis Hogesteyn haar zwager als voogd, een pand op de hoek van het Spaarne en de Burchgravinnesteeg. Waarschijnlijk is dit het pand *In de drie Roggenbroden*. Koper is Claes Cornelisz, schipper van Wieringen.

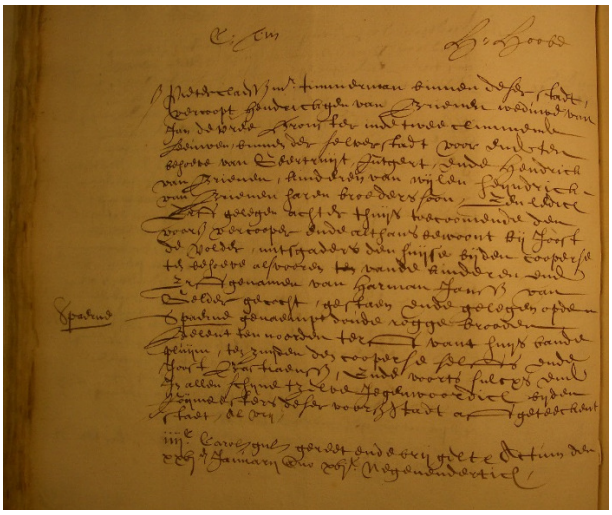
Haarlem door Jacob van Deventer omstreeks 1560.

80 Jarige oorlog

In 1568 startte de tachtigjarige oorlog. De oorlog begon als een opstand tegen het Spaanse rijk onder Philips II. Haarlem koos pas in juli van 1572 de zijde van Willem van Oranje. In december werd de poort gesloten voor de Spanjaarden en werd de stad bestormd door de Spanjaarden. Tegen de verwachting in werd de aanval echter afgeslagen door de Haarlemmers waardoor de Spanjaarden gedwongen werden de stad te belegeren. Eind juni 1573 was al het voedsel op waarna de situatie zo ernstig werd dat op 6 juli enkele vrouwen zich met hun kinderen uit pure wanhoop in het Spaarne wierpen. Op 13 juli gaf de stad zich uiteindelijk over. Hoewel Haarlem verloren had, had ook het Spaanse leger ernstige verliezen geleden en was het zeven maanden opgehouden in zijn opmars. Mede hierdoor mislukten latere aanvallen op Alkmaar, Leiden en Woerden en trokken de Spanjaarden zich in 1577 voorgoed uit Holland terug. Het huis zou tijdens dit beleg de naam *In De Drie Roggenbroden* gekregen hebben. Wegens grote schaarste zou de honger zo groot zijn en de prijs van brood zo hoog dat het pand voor drie broden verkocht zou zijn.

17e Eeuw

Volgens de verpondingregisters woont Harmen Jansz van Gelder in 1628 in het pand. De eerste keer dat de naam van het pand is teruggevonden, is in een acte van 26 januari 1639. Dan wordt door Pieter Claesz, die meester timmerman is binnen de stad, een ledig erf verkocht. Koper is Hendrickgen van Brienen, weduwe van Jan de Vree, die brouwster is in de Twee Climmende leeuwen. Zij koopt het huis voor Geertruijt, Rutgert en Hendrick van Brienen, de drie kinderen van haar broers zoon Heijndrick van Brienen, die overleden is.



Akte van 29 januari 1639 waarin het huis d'Oude Roggebroden genoemd wordt.

Op 27 februari 1662 kwamen de broers Hendrick van Gelder en Johannes van Gelder, beiden wonende in Brussel, bij notaris Henrick van Gellinckhuyzen. Zij verklaarden daar dat hun broer Daen van Gelder, burger van Haarlem, in december 1661 aan een zekere Sijmon Willem, die schipper van Haarlem op Londen was, een huis met erf heeft verkocht op de hoek van '*het Spaeren*' en de '*Gravinnesteech*', waar '*de drie roggen broods uuijt hangen*', voor een prijs van 3975 gulden, te betalen in vijf meidagen.

18e Eeuw

Op 12 augustus 1775 wordt het huis verkocht op een veiling in 't Logement de Gouden Leeuw. Het pand wordt gekocht door Maria van der Graas voor een prijs van 3410 gulden. In de veilingcedullen werd het pand uitgebreid beschreven:

> *Een groot sterk en weldoortimmerd Huijs en Erve voorzien met een ruym voor huys en gang, met Marmeren vloeren een groote behangen Zijkamer, gelambriseerd en geblaffonneerd en met een Engelsche schoorsteen en Kasten voorzien. ..p de Zijkaemer gaat men door een Poorte de Br..se in een Binne kamer waarin een Bedstede en Kast aan 't Einde van de Gang een Eetzaaltje daar in een Italiaansche schoorsteen Porcelijn en andere kasten, bij hetzelve een Keuken met alle Commoditeiten verder Wijn en Provisie Kelder enz: boven twee voorkaamers waarvan een behangen en geblaffoneerd is, twee logeerkamershoger nog een groote voorkamer en meijde Kamer, daarboven Heen .... en Vliering, Staande en geleegen aan het aangenaamste van het Spaarne op de Hoek van de Gravinnesteeg*

19e Eeuw

Het pand wordt op 17 maart 1874 door Reinhart Pieter Anne Dozy verkocht aan Gerrit Postma. Gerrit Postma is kunstschilder en werd geboren in 1819 in Nes op Ameland. Op 22 juli 1893 verkoopt Gerrit Postma het pand bij Notaris Andries Jacob Schuppel voor zesduidend vijfhonderd gulden aan de Heer Johan Gerhard Erdtsieck fabrikant van Haarlemmer olie.

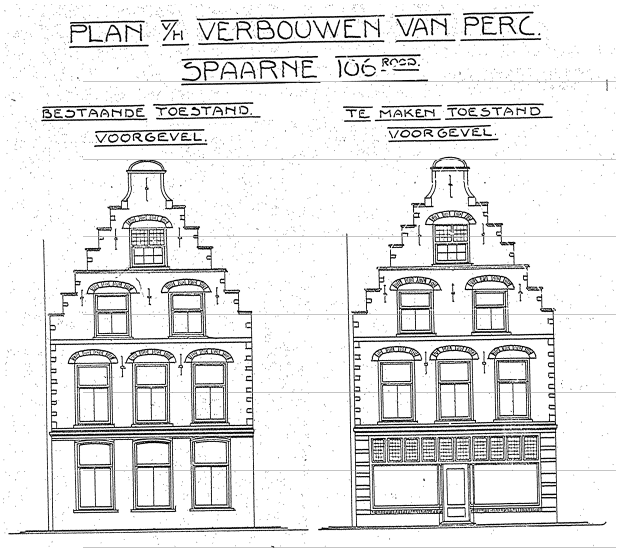
20e Eeuw

Het Rooms Katholieke Bisdom van Haarlem heeft al sinds 1880 het pand aan de zuid zijde van *In de Drie Roggenbroden*, Spaarne 106, in bezit. Op deze plek is het St. Josephgesticht gevestigd waar verwaarloosde of *verlaten* meisjes worden opgenomen. Ook het pand *In de Drie Roggenbroden* wordt in 1902 gekocht door het Roomsch Katholiek Bisdom van Haarlem.

Prentbriefkaart van de Turfmarkt rond 1900, ''De Spaarne stroomt door de stad met daarin diverse tuinderschuiten waarmee de groente naar de Turfmarkt zijn gebracht om daar te lossen. Verschillende beurtschepen liggen ook afgemeerd. Op de achtergrond de Grote kerk''.

Turfmarkt rond 1920

Op 21 augustus 1924 wordt het pand verkocht aan Wilhelmus Jacobus Nelissen. In 1925 vraagt hij een vergunning aan voor een verbouwing daarbij wordt op de begane grond de voorgevel veranderd en komt er een winkel in kruidenierswaren.



Prentbriefkaart rond 1950

In 1975 wordt het pand verkocht aan Arjen Johan Keuris. Het pand krijgt een Horeca bestemming. In de jaren erna zijn er verschillende horeca gelegenheden gevestigd als eerste rond 1975 de *Jazzcorner*.

Zicht op de gevelsteen

INDE·DRIE·ROGGEN·BRODEN

Foto: Jos Fielmich

In dit 'verdwijnnummer' allereerst een dikke pluim voor de stichting Geveltekens die vele verdwenen gevelstenen aan een tweede leven hielp.

Aardig om te weten dat INDE DRIE BRODEN jarenlang in een tuinmuur van het Frans Hals Museum ingemetseld zat. Het huis zou de naam hebben gekregen tijdens het Spaanse Beleg in 1572. Wegens grote schaarste zou de prijs van brood zo hoog geworden zijn dat het huis voor drie broden van eigenaar wisselde. Overigens was roggebrood dagelijkse kost voor de werkende klasse. Bijt op deze stokoude broden uw tanden niet stuk.

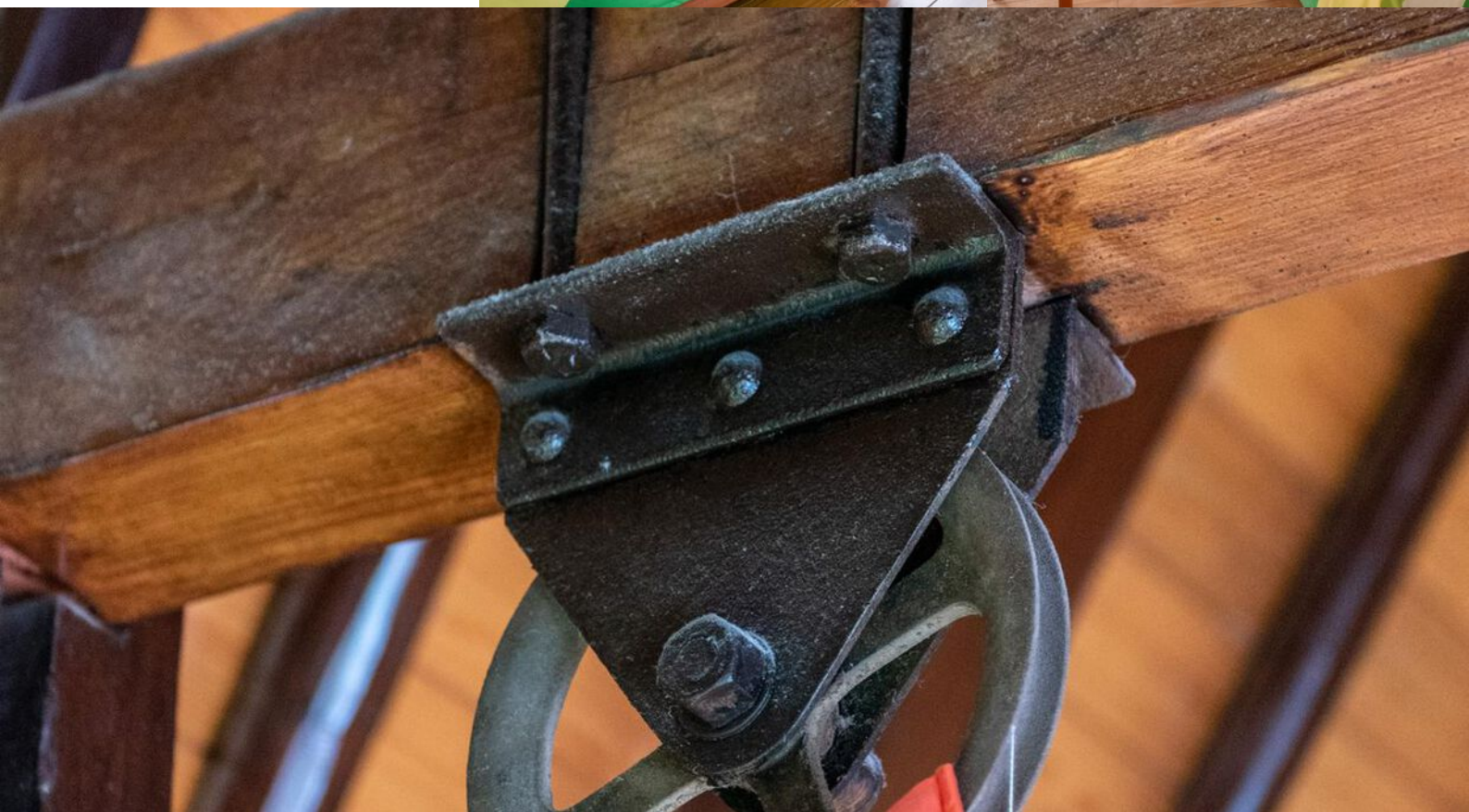
Mail uw oplossing o.v.v. 'prijsvraag HHK 19' naar info@haarlemse-hofjeskrant.nl

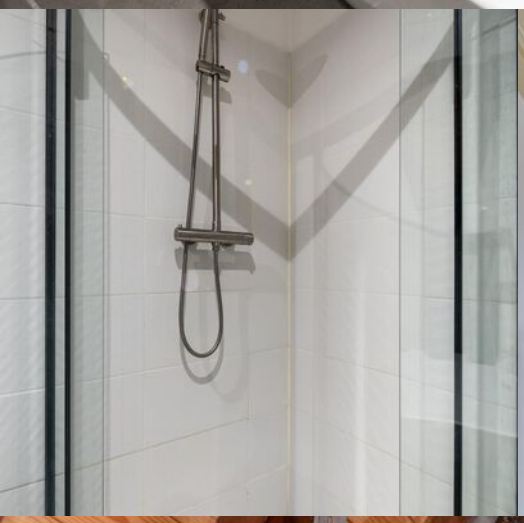
Oplossing HHK 18: De rode burcht van Dirkc Hendriksz. Van Roodenburch zit in de zijgevel van het huis in de Jansstraat 41.

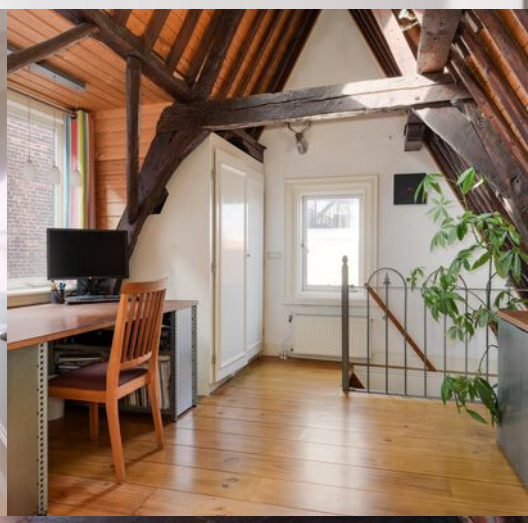
Weer veel goede inzendingen van Cobie, Lya, Kees, Astrid, Peter, Janny, Martin, Bas en de winnaar is Astrid van der Zande. Gefeliciteerd! De VVV-bon, ter beschikking gesteld door de Hofjeskrant, komt uw kant op.

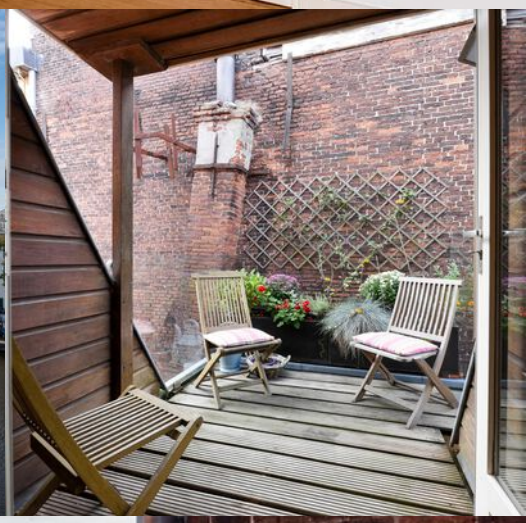
Prijsvraag uit Haarlemse Hofjeskrant

Vietnamese
Restaurant



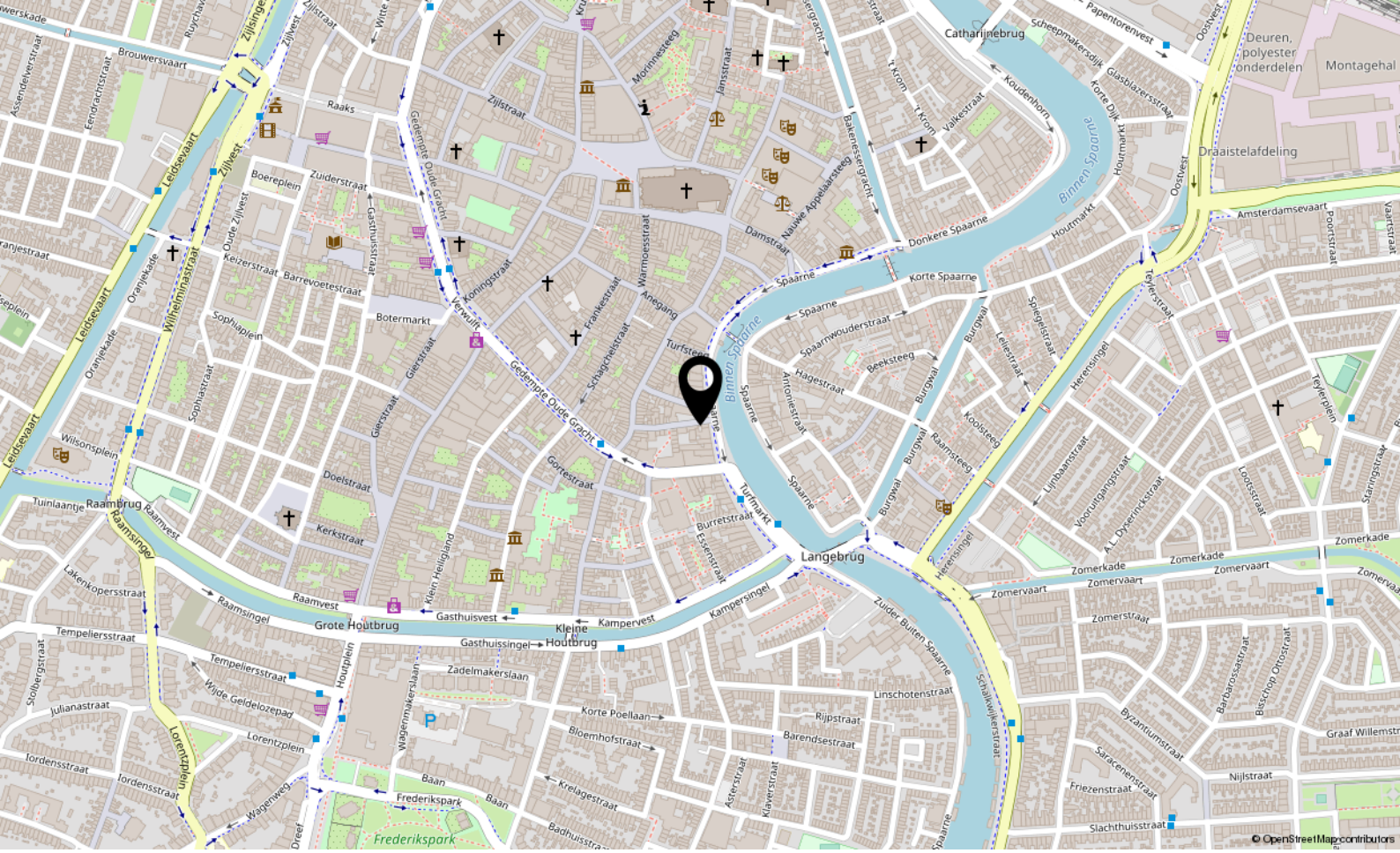


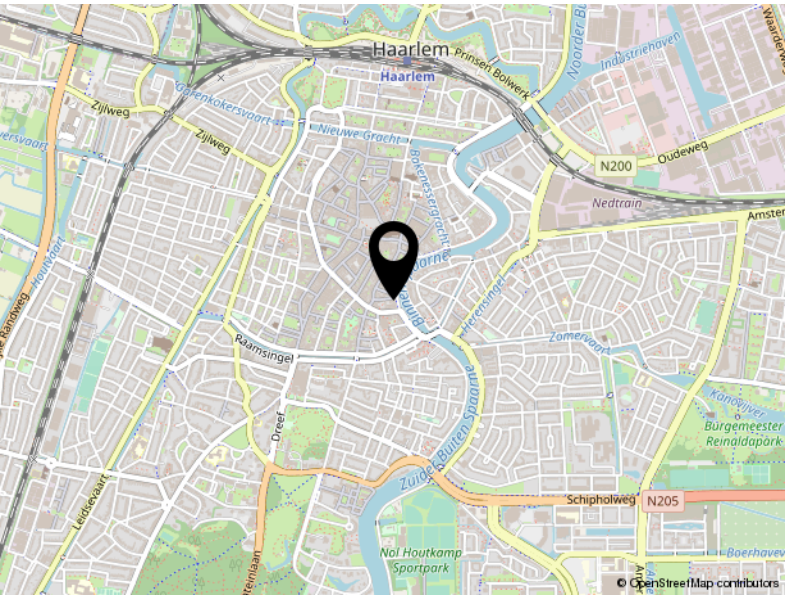


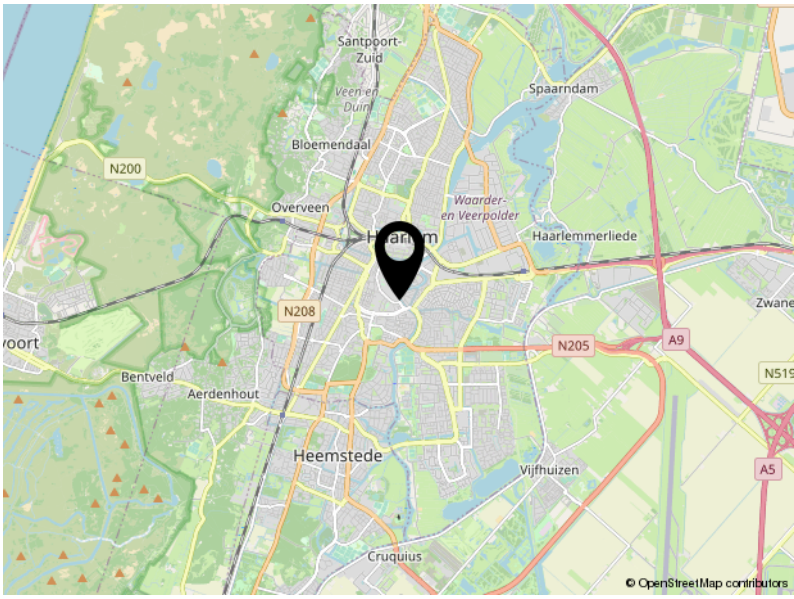


HAI
OV DE
INDE·DRIE·ROGGEN·BRODEN

NUMBER NINE
PIZZA
PASTA
Heineken
NUMBER NINE
FIETSEN TOEGESTAAN
VOOR
FIETSEN VERBODEN





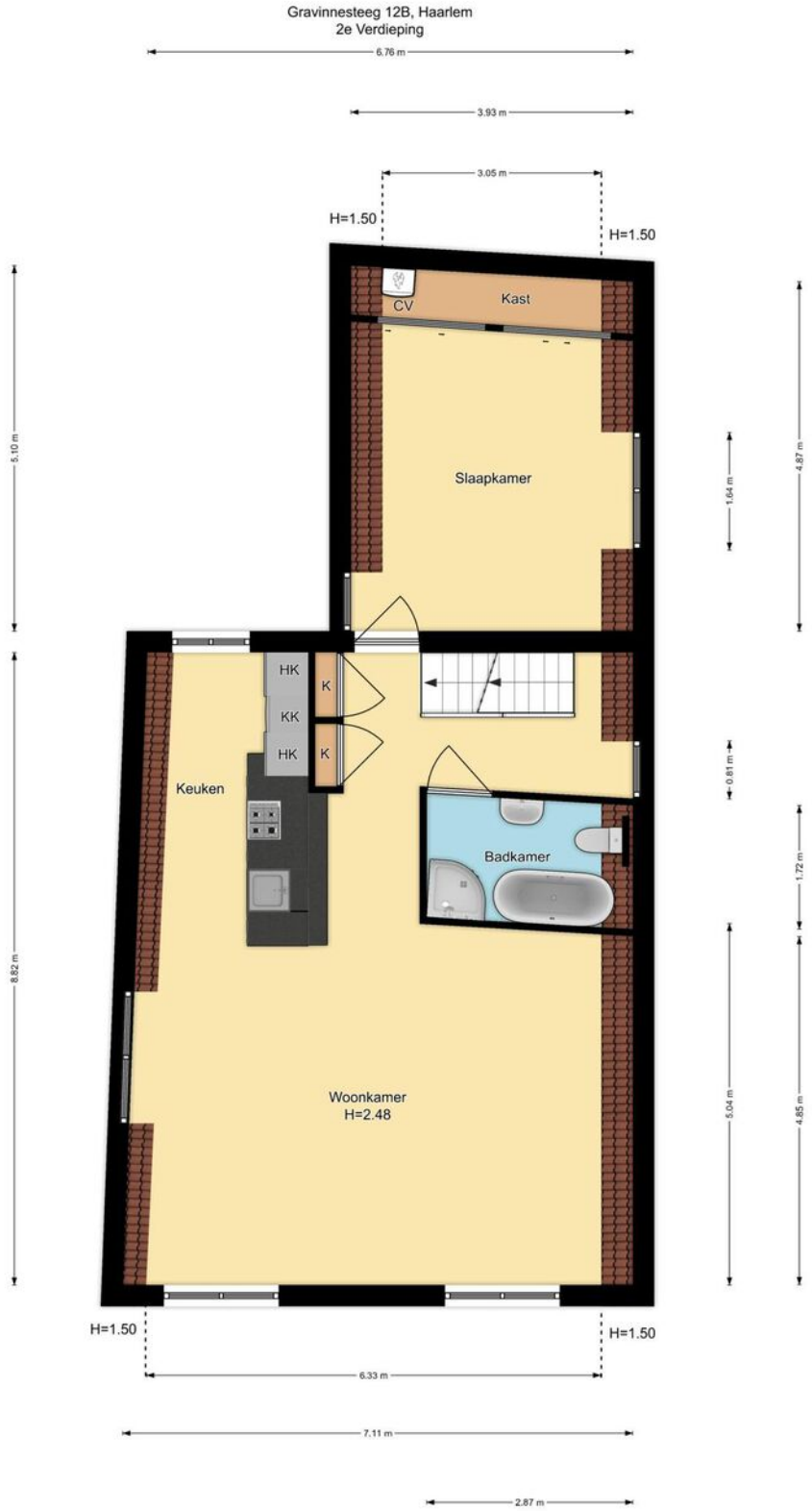


Locatie

GRAVINNESTEEG 12 B

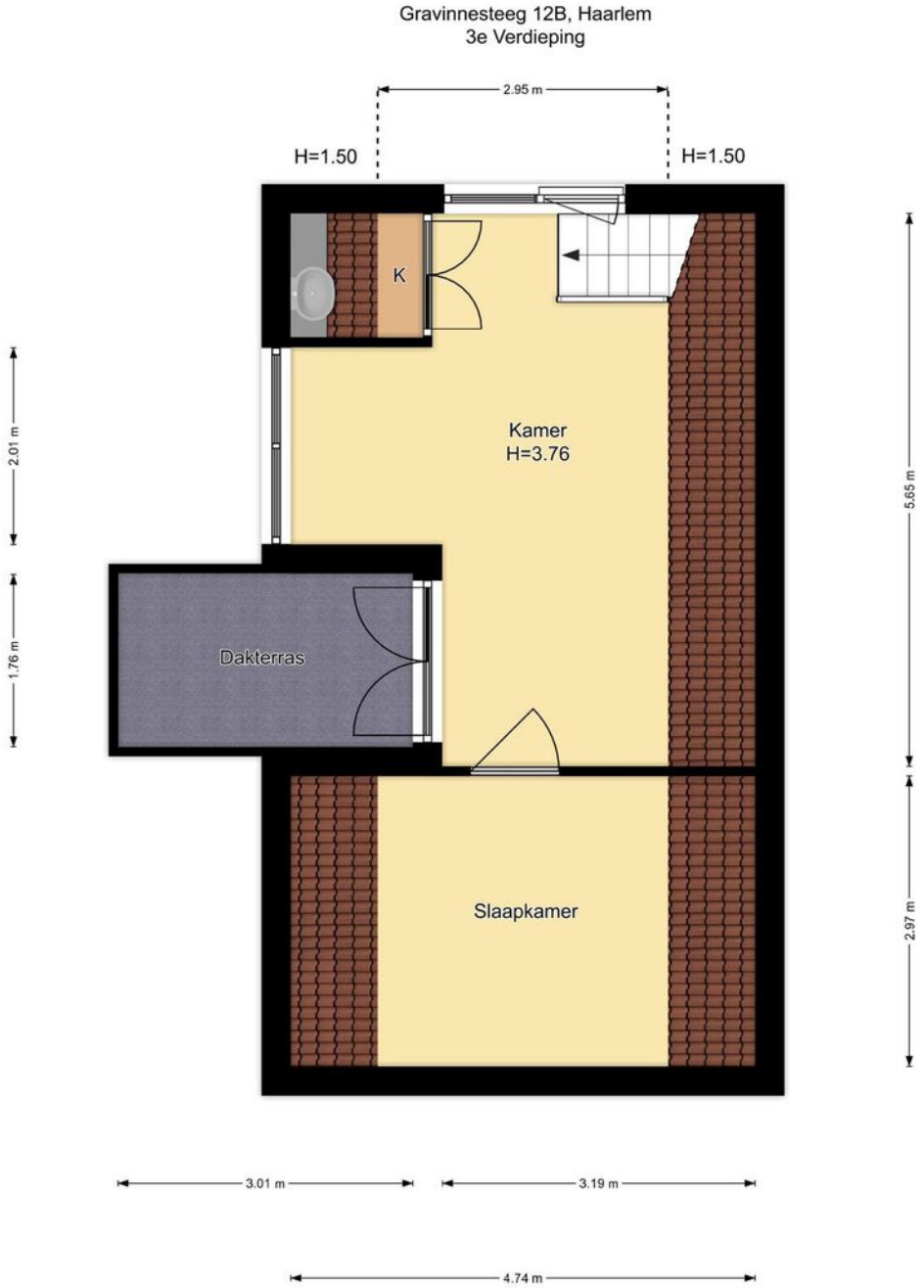
Haarlem

Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2021

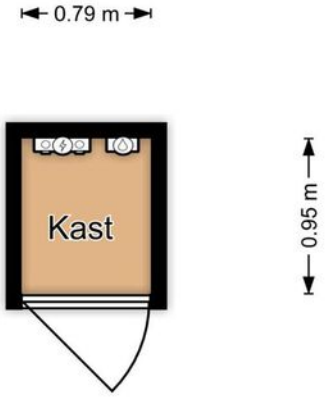
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2021

Plattegrond

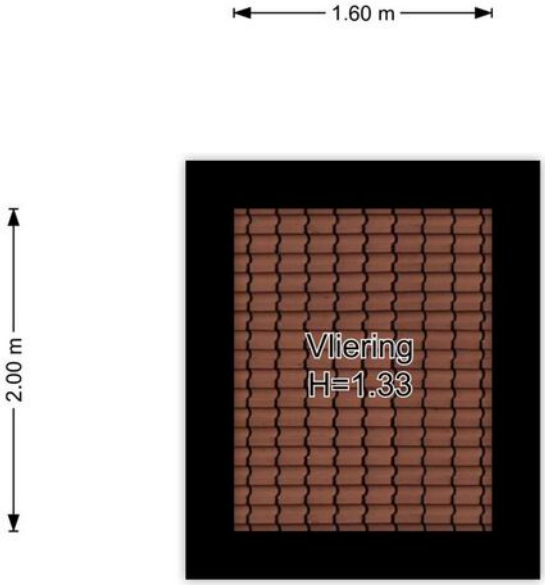
Gravinnesteeg 12B, Haarlem
Kast



De plattegronden zijn met de grootste zorg zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2021

Plattegrond

Gravinnesteeg 12B, Haarlem
Vliering



De plattegronden zijn met de grootste zorg zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2021

MEETRAPPORT NEN2580

Opdrachtgever:	**Spaarne Makelaars**
Adres:	Gravinnesteeg 12B
Postcode:	2011 DG
Plaats:	Haarlem

MEETCERTIFICAAT

R.M. Vastgoedpresentatie heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld conform de richtlijnen van NEN2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Object type:	Bovenwoning
Adres:	Gravinnesteeg 12B
Postcode:	2011 DG
Plaats:	Haarlem
Ingemeten door:	Roy Moeskops
Meetcertificaat type:	Type A
Datum meetopname:	24-09-2021
Datum meetrapport:	28-09-2021

	Totaal m2
Gebruikersoppervlakte wonen	98.8
Gebruikersoppervlakte Overige inpandig ruimte	0
Go Totaal inpandig	98.8
Gebouw gebonden buitenruimte	5.3
Externe berging	0.8
	Totaal m3
Bruto inhoud woning	287.7

Dit rapport is opgemaakt door R.M. Vastgoedpresentatie, ondertekend door Roy Moeskops. Hierbij verklaart deze het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw heeft ingevuld.

Roy Moeskops
R.M. Vastgoedpresentatie

VERANTWOORDING MEETRAPPORT NEN 2580

De meting heeft plaatsgevonden op de bovengenoemde datum, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.

- Indien de woning een muur heeft welke zijn functie deelt met een naastgelegen niet mee te rekenen binnenruimte, dan is het theoretische hart van deze muur aangehouden.
- Op verdiepingen waar van toepassing, is er rekening gehouden met een beperkte stahoogte <1,50m1, veroorzaakt door een schuine daklijn.

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

GEBRUIKERSOPPERVLAKTE (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m2 ;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m2 ;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vastetrap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkantemeter).
- In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.
Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

MEETSTAAT

	GOW	OI	GGB	EB	Vide	BI
Begane grond						
Garage/Berging	0	0	0	0.8	0	0
2e verdieping						
Woonruimte	72.7	0	0	0	0	195.8
3e verdieping						
Woonruimte	26.1	0	5.3	0	0	91.9
Totalen	98.8	0	5.3	0.8	0	287.7

GOW	Gebruikersoppervlakte wonen
OI	Gebruikersoppervlakte Overig inpandige ruimte
GGB	Gebruikersoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
EB	Externe berging
VIDE	Vide en/- of schalmgat, nissen
BI	Bruto inhoud woning

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: Gravinnesteeg 12B, 2011 DG Haarlem

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Boven onder schuine wand	☒	☐	☐	☐
– **Slaapkamer vaste kast**	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– laminaat	☐	☐	☐	☒
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden(slaapkamer)	☒	☐	☐	☐
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– magnetron	☐	☐	☐	☒
– oven	☒	☐	☐	☐
– combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– koelkast	☒	☐	☐	☐
– vriezer	☐	☐	☐	☒
– koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Wijnkoelkast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– ligbad	☒	☐	☐	☐
– jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐
– wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– planchet	☐	☒	☐	☐
– toiletkast	☐	☐	☐	☒
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Siegel	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☐	☐	☐	☐
– close-in boiler	☐	☐	☐	☐
– geiser	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting (plantenbakken balkon)	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

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.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Gravinnesteeg 12B

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 *(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren 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 buren)?*
☐ 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 buren 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?

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)*
☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, welke?

Gevelsteen is eigendom gemeente:
Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend, wordt verwezen naar een akte van vestiging opstalrecht, op eenendertig oktober tweeduizend twee voor mr E.H Huisman, notaris te Heemstede, waarbij door de gerechtigde gevestigd is het recht van opstal ten behoeve van de gemeente Haarlem, hierna ook te noemen: de opstaller, bestaande uit het mogen plaatsen en in eigendom hebben op de voormeld gebouw van een gevelsteen, welke bekend staat onder de naam: "In de drie Roggenbroden", alsmede het onderhouden en eventueel vervangen van de gevelsteen voor een ander exemplaar van voldoende historische kwaliteit, en waarbij het onderhoud van de gevelsteen voor rekening van de opstaller komt.

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h. Is er een anti-speculatiebeding 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

Rijksmonument RM/19747

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? ☐ ja ☐ nee
- welk gedeelte is verhuurd?

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

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

p. 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?

q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

r. 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)*?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

s. Hoe gebruikt u het appartement nu *(bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)*? Woning
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?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?
Platte daken:
Overige daken: Dakconstructie ruim 400 jaar, dakpannen ongeveer 15 jaar

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

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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. Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?
Voor / zijgevel ongeveer 5 jaar geleden, achtergevel 1 jaar geleden

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

b. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☐ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

d. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
Slaapkamer boven voorgevel, slaapkamer beneden zijgevel (monument)

e. 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
Massieve gevel, geen spouw.

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
De woning heeft enige zetting ondergaan.

f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Fundering op staal, enige zetting
☐ 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 nee of soms, toelichting:

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement *(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)*?

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: Nefit
Leeftijd: 13 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: aug 2020
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? Gasservice Kennemerland en omstreken

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*? ☐ 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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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, waar?

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

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?

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Dubbele aardlek, 7 groepen

8. Sanitair en riolering

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

Zo ja, welke?

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?
☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke niet?

c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? Voor 1600

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

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 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

f. Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

h. 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 en door welk bedrijf?

i. 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)*?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

l. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

m. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? E

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 308.06
Belastingjaar:

b. Wat is de WOZ-waarde? € 362.000
Peiljaar: 2021

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 381.35
Belastingjaar: 2021

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 153.50
Belastingjaar:2021

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 100,-
Elektra: € 34,-
Blokverwarming: €
Anders: €

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:

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
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 en waarvoor? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? 1
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € 202,-

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 82052093

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
Aantal: 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:
- berging:
- parkeerplaats:

e. Aantal stemmen voor dit appartement: 1/3

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

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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☐ 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.

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☐ ja ☒ nee

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: 2021
Periode: 10 en 25 jaar

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

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: €
Waarvan:
- exploitatiekosten (servicekosten) €
- reservering voor onderhoud €
- stookkosten (voorschot) €

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 (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

De Woning is tenminste 400 jaar oud wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Op de begane grond is een restaurant gevestigd, appartement 12A wordt overwegend aan expats verhuurd.

Uitgebreide gedocumenteerde historie van het pand, eigenaren en bewoners die teruggaat tot 1620 is beschikbaar.

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:

Handtekening:

……

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

……

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:
Adresgegevens:
Telefoonnummer:
E-mailadres:

Verkoopprocedure/Koopakte

Biedingsysteem: verkoop conform het Amsterdamse biedsysteem
De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoortsel van verkoper volgt. In deze fase niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, uiterst bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de eerste bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De eerste bieder kan ook bij zijn eerste bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de derde partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper, ook tijdens het biedingsproces, vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Bieden
Een bod dient te allen tijden, binnen één werkdag, per e-mail te worden bevestigd aan ons kantoor.

Voorbehoud koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming
Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Noch de

eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept.

De verkoper is zeer uitdrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige.

De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Koopovereenkomst/koopakte
De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door ons kantoor de koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor standaard regels, zoals deze voorkomen in de model koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Notariskeuze koper
Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Deze dient gevestigd te zijn binnen een straal van 15 km t.o.v. het verkochte object. Indien de gekozen notaris toch buiten de gegeven afstand is gevestigd, dan zullen alle door verkoper of diens makelaar extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van de volmacht) voor rekening van koper zijn.

Bankgarantie/waarborgsom
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt door koper voldaan aan de notaris, binnen zes weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte
Tenzij anders wordt afgesproken wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening van koper. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor koper.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie

dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Schriftelijke vastlegging
Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **3e** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Financiering
Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning, tenzij deze financiële verplichting(en) niet de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Inroepen van een voorbehoud/goed gedocumenteerd
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak, zal koper één schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dienen te overleggen.

Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst
In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper.

Onderstaande clausules worden toegevoegd aan de NVM-modelkoopakte

Algemene ouderdomsclausule
Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de eventuele bijgebouwen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor onder andere het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven 'woongebruik'.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)
De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Algemene waterhuishoudingclausule/duinwaterbeheer
Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijkend zijn van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Funderingsclausule
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

Maatvoering
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580.
De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede Spaarne Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventuele later te

constateren verschillen in maatvoering van zowel (woon-), gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Zuiveringsclausule
Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheek
Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

Lijst van (roerende) zaken
Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte ‘lijst van zaken’ in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Energielabel
Aan deze overeenkomst is wel/geen een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt die bij de eigendomsoverdracht overhandigd door verkoper aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens
Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en de verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.
b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie
Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkocht, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht

van de koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen zoals de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Verkoopbrochure
Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Overige informatie
Aansprakelijkheid
Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Spaarne Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Spaarne Makelaars
Kim Holst

Damstraat 25
2011 HA Haarlem

023-5344207
info@spaarnemakelaars.nl
www.spaarnemakelaars.nl