

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK

Deze vragenlijst is samengesteld, omdat bij het kopen en verkopen van een woning (onroerende zaak) op de koper een eigen onderzoeksverantwoordelijkheid rust om zich zo op een goede wijze een beeld te vormen over de woning die hij wil kopen, terwijl op de verkoper de verplichting rust om aan de koper alle relevante omstandigheden te melden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze informatie van belang is voor de besluitvorming bij de koper.

Een verkoper is in de regel niet alleen verplicht om hem bekende (niet zichtbare) gebreken te melden aan de koper, maar de verkoper is bovendien verplicht om een woning in eigendom over te dragen dat niet belast is met juridische beperkingen, zoals een hypotheekrecht of erfdienstbaarheid, tenzij de koper van dergelijke beperkingen op de hoogte is en deze aanvaardt. Indien achteraf blijkt dat er wel sprake is van dergelijke beperkingen en de koper heeft deze niet aanvaard, dan komt dit als verkoper voor uw risico.

Om uw VBO-makelaar in de gelegenheid te stellen om op een zorgvuldige wijze een koopovereenkomst voor te bereiden en op een zorgvuldige wijze te laten regelen welke feitelijke of juridische gebreken voor rekening en/of risico komen van de koper is deze vragenlijst samengesteld. Het is daarom van belang dat u deze lijst zorgvuldig en naar waarheid invult. Als u vragen heeft, of over bepaalde zaken twijfelt, dan kunt u dat voorleggen aan uw VBO-makelaar. Tenslotte is uw VBO-makelaar als deskundige in onroerende zaken bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een woning.

De vragenlijst bestaat uit twee delen: deel I heeft betrekking op de woning en deel II heeft betrekking op u als verkoper. Beide onderdelen zijn van belang voor de verkoop, maar alleen deel I wordt aan een (potentiële) koper verstrekt. De informatie in deel II bevat vertrouwelijke informatie over u en is alleen voor de makelaar relevant.



1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres Oranjestraat 13
Postcode/woonplaats 2316 HS Leiden
Soort woning tussenwoning
Bouwjaar

2. Aankoop en gebruik

- a. Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? ja nee niet bekend
- b. Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen?
(Denk hierbij o.a. aan: afspraken/regelingen over het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen, etc.)
Zo ja, welke afspraken: ja nee niet bekend
- c. Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? Zo nee, hoe staan de terreinafscheidingen dan? ja nee niet bekend
- d. Staan uw gebouwen/bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? ja nee niet bekend
- e. Zijn er geschillen tussen u, en bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen?
(Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen etc.) ja nee niet bekend
probleem zelf opgelost

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

- a. U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. ja nee niet bekend
- b. U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. ja nee niet bekend
- c. U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). ja nee niet bekend
- d. U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) ja nee niet bekend

- d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:
- e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee niet bekend
 Zo ja, welk bedrag: €
- f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

5. Publiekrechtelijke beperkingen

- Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag hieronder aanvinken wat van toepassing is
- de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)
- ruilverkaveling (herindeling van het gebied)
- onteigening

6. Procedures

- Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.
- Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

7. Btw-heffing

- Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? ja nee niet bekend
 (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)

8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

- a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde? ja nee niet bekend
- b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?
 Graag het bedrag noteren: €

9. Aanschrijvingen

- Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee niet bekend
 Zo ja, graag schriftelijke documenten toevoegen.

10. Terug te vorderen subsidies

- Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee niet bekend
 (Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)



16. Verbouwingen

- a. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor een (omgevings)vergunning nodig was? ja nee niet bekend
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
(zo ja, dan graag kopie van de (omgevings)vergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)
- b. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor geen (omgevings)vergunning nodig was? ja nee niet bekend
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden? *badkamer 2020*
keuken stucwerk 2022 *stroom enz 2022* *slaapkamer 2019*
(zo ja, dan graag kopie van relevante documenten toevoegen)
- c. Heeft de vorige eigenaar al dan niet vergunningsplichtige verbouwwerkzaamheden uitgevoerd? ja nee niet bekend
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
(zo ja, dan graag kopie van de omgevingsvergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)

17. Gebruik

- a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)? *kantoor*
- b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan? ja nee niet bekend
- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust? *wijk wordt groener en mooier gemaakt. ook rooftering wordt aangepakt buiten in de wijk*
- d. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)? ja nee
Zo ja, wat voor overlast?
- e. Zijn er ontwikkelingen bekend die de woonsituatie zullen beïnvloeden? ja nee
Zo ja, welke ontwikkelingen?

18. Fundering, kruipruimte, kelder

- a. Op welke manier is de woning gefundeerd? (op staal, betonpalen, houten palen etc.)
- b. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo ja, welke en wanneer speel(t)de dit? ja nee niet bekend
- c. Ligt uw woning in een gebied met funderingsproblemen? ja nee niet bekend
- d. Zijn er indicaties van funderingsproblemen bij gelijksoortige panden in de directe nabijheid van de woning? ja nee niet bekend
- e. Is de kruipruimte vochtig of met water? Beschrijf de situatie: ja nee niet bekend
- f. Is er een toegang naar de kruipruimte? *kleine* ja nee niet bekend
- g. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? ja nee niet bekend
- h. Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd? ja nee niet bekend

19. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken?
Zo ja, namelijk (en wanneer): *achtergevel (wordt opgelost)* ja nee niet bekend
- b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is of die regelmatig terugkomt?
Zo ja, namelijk (en wanneer): ja nee niet bekend
- c. Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?
(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.) ja nee niet bekend
- d. Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig. ja nee niet bekend
- e. Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? *door oude bewoners* ja nee niet bekend
- droog (met grit)
- nat (chemisch met water nagespoeld)
- anders, nl.



g. De verdiepingsvloer van de tweede woonlaag is van:

- beton
 hout
 anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

- slecht
 goed

h. De verdiepingsvloer van de derde woonlaag is van:

- beton
 hout
 anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

- slecht
 goed

22. Daken

- a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ja nee niet bekend
Zo ja, waar en wanneer: *bij buren is aan onze kant opgelost*
- b. Is het u bekend dat de vorige eigenaar last van lekkages aan de daken had? ja nee niet bekend
Zo ja, waar en wanneer:
- c. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? ja nee niet bekend
Zo ja, waar en wanneer:
- d. Is het u bekend dat vorige eigenaren de daken al eens (gedeeltelijk) heeft laten vernieuwen/repareren? ja nee niet bekend
Zo ja, waar en wanneer:
- e. Is er sprake van platte daken en zo ja, waar bevinden deze daken zich (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? ja nee niet bekend
Zo ja, hoe oud is/zijn het dak/de daken: *dakkapel 2021*
- f. Zijn er gebreken aan het dak bekend? ja nee niet bekend
Zo ja, welke:
- g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten? ja nee niet bekend

23. Installaties

- a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van/tegen de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) ja nee niet bekend
Zo ja, welke:
- b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? ja nee niet bekend
Zo ja, welke:



25. Verontreinigingen

- a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? ja nee niet bekend
Zo ja, kent u de veroorzaker van deze verontreiniging? ja nee niet bekend
Zo ja, waarom is daar een sterke kans op? ja nee niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat de verontreiniging?
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja nee niet bekend
Zo ja, dan graag toelichten bij bijzonderheden/aanvullingen
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig? ja nee niet bekend
Zo ja, is deze geleegd / geschoond / verwijderd? ja nee niet bekend
Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)
- d. Zijn er loden leidingen aanwezig? ja nee niet bekend
- e. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? ja nee niet bekend

26. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? ja nee niet bekend
Zo ja, aangetast door:
- b. Zijn er problemen (geweest) met planten en/of ongedierte in/rondom het perceel of aangrenzend oppervlaktewater? ja nee niet bekend
(Denk hierbij aan invasieve exoten als de Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw, ambrosia, grote waternavel, processierups, muskusrat, etc.)
Zo ja, welke:
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? ja nee niet bekend
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er aangevraagd worden? 2
Wat zijn de kosten per vergunning per jaar? $\pm 57,50$ 1st auto
 $\pm 190,-$ 2^{de} auto

27. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? ja nee niet bekend
Zo ja, graag een kopie toevoegen.



d. Welke internet-/televisieaansluiting is er?

- kabel
- koper
- glasvezel

KPN

31. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.