

## 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.

## Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

### Deel I Vragen met betrekking tot de woning

Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen" die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.



### 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres Oranjestraat 32  
Postcode/woonplaats 2613HV 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 (mondelijke) 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

### 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

- e. Er is sprake van erfpacht of opstalrecht (doorhalen wat van toepassing is)  
 Zo nee, kunt u doorgaan met vraag f.  
 Zo ja, graag de volgende vragen beantwoorden:
- De te betalen canon bedraagt: €
  - Per welke datum kan de canon worden aangepast:
  - Is deze eeuwigdurend?  ja  nee  niet bekend
  - Zo nee, wat is de einddatum:
  - Bestaat de mogelijkheid om de canon (eeuwigdurend) af te kopen?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, voor welk bedrag:
  - Is de erfpacht afgekocht?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, wat is de einddatum:
  - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?  ja  nee  niet bekend
  - Zo ja, voor welk bedrag: €
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)  ja  nee  niet bekend
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?  ja  nee  niet bekend
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?  ja  nee  niet bekend
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?  ja  nee  niet bekend
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo ja, welk recht of welke verplichting?  ja  nee  niet bekend

#### 4. Huur / verhuur

- Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?  ja  nee  niet bekend  
 Bij nee, kunt u doorgaan met vraag 5.  
 Bij ja, graag de onderstaande vragen beantwoorden.
- a. Verhuurd/gehuurd/in gebruik gegeven: verhuurd
- b. Is er een huurcontract?  ja  nee  niet bekend
- c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?  
 Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:  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: € 1350
- 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: € **181.860,-**

## 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)



### 11. Appartementrecht (Vereniging van Eigenaars) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

- Is er sprake van een appartementrecht (Vereniging van Eigenaars (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?  ja  nee  niet bekend
- Zo nee, dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.
- Zo ja, dan de VvE-checklist invullen en vervolgens verdergaan met vraag 12.

### 12. Onderhoudscontracten, garanties

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, kan de koper dit contract overnemen?  ja  nee  niet bekend  
(zo ja, dan graag contractdocumenten toevoegen)
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. SKW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler)  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke?  
10 jaar garantie op CV ketel en dak - of deze op koper kunnen worden overgedragen weet ik niet
- c. Bent u in het bezit van een SKW-certificaat  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, dan graag het certificaat toevoegen
- Zo ja, staat het op uw naam?  ja  nee  niet bekend

### 13. Particuliere woningverbetering

- a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?  ja  nee  
(zo ja, dan graag documenten toevoegen)
- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?  ja  nee  niet bekend
- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, bij welke bank:
- d. De werkzaamheden beginnen op:

### 14. Onbewoonbaar

- Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee  niet bekend

### 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

- Is het u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als rijksmonument/ beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?  ja  nee  niet bekend

Zo ja, wat is het monumentnummer?



## 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?  
 2010 Dubbelglas, renovatie badkamer en dakkapelen, 2022 DAK  
 (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?  
 Inhoud en jaar onbekend  
 (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...)? *Woning*
- 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?
- d. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)?  ja  nee *ontbaten x onbekend*  
 Zo ja, wat voor overlast?
- e. Zijn er ontwikkelingen bekend die de woonsituatie zullen beïnvloeden?  ja  nee *x onbekend*  
 Zo ja, welke ontwikkelingen?

## Staat

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.



## 18. Fundering, kruipruimte, kelder

- a. Op welke manier is de woning gefundeerd? (op staal, betonpalen, houten palen etc.) **onbekend**
- 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?  ja  nee  niet bekend
- g. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? **nvt**  
**geen kelder aanwezig**  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):  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)?  ja  nee  niet bekend  
(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.)
- 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?  ja  nee  niet bekend  
 droog (met grit)  
 nat (chemisch met water nagespoeld)  
 anders, nl.



## 20. Kozijnen, deuren en ramen

- a. Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke:
- b. Ontbreken er sleutels?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke:
- c. Is in de gehele woning dubbel glas aanwezig?  ja  nee  niet bekend  
Zo nee, welke ruimtes wel? **BEHALVE GLAS BOVEN**  
**VOORDEUR ALS IK MIJ NIET VERGIS**  
**BETER OM NATE GAAN**
- d. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke:
- e. Zijn er kozijnen met houtrot?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke:
- f. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **2022 deels**  ja  nee  niet bekend  
En is dit schilderwerk door een erkend schildersbedrijf uitgevoerd? **2010**  ja  nee  niet bekend  
**compleet**

## 21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, waar:
- b. Is schimmelvorming aanwezig?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, waar:
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, waar:
- d. Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer (bedekking)?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke en waar:
- e. Is er vloerverwarming aanwezig?  ja  nee  niet bekend  
Zo ja, welke ruimtes?
- f. De verdiepingsvloer van de eerste woonlaag (begane grond) is van: **niet bekend**  
 beton  
 hout  
 anders, nl.:  
De kwaliteit hiervan is:  
 slecht  
 goed



g. De verdiepingsvloer van de tweede woonlaag is van: **onbekend**

- beton  
 hout  
 anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

- slecht  
 goed

h. De verdiepingsvloer van de derde woonlaag is van: **onbekend**

- beton  
 hout  
 anders, nl.:

De kwaliteit hiervan is:

- slecht  
 goed

## 22. Daken

a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Zo ja, waar en wanneer: **2022 achterzijde keuken en 1<sup>e</sup> verdieping & dakkapel voorzijde. 7/2022 nieuw dak, dakgoten, dakkapelen, loodwerk etc.**

- ja  nee  niet bekend

b. Is het u bekend dat de vorige eigenaar last van lekkages aan de daken had?

Zo ja, waar en wanneer:

- ja  nee  niet bekend

c. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?

Zo ja, waar en wanneer: **zie 22.a. voorzijde 1/2023 lekkage nieuwe dakkapel → gerepareerd, sindsdien door huurders geen nieuwe lekkage gemeld**

- ja  nee  niet bekend

d. Is het u bekend dat vorige eigenaren de daken al eens (gedeeltelijk) heeft laten vernieuwen/repareren?

Zo ja, waar en wanneer:

- ja  nee  niet bekend

e. Is er sprake van platte daken en zo ja, waar bevinden deze daken zich (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? **Dakkapelen, badkamer**

Zo ja, hoe oud is/zijn het dak/de daken: **2022**

- ja  nee  niet bekend

f. Zijn er gebreken aan het dak bekend?

Zo ja, welke:

- ja  nee  niet bekend

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.)

Zo ja, welke:

- ja  nee  niet bekend

b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?

Zo ja, welke:

- ja  nee  niet bekend



## 28. Energiebesparende maatregelen

- a. Is er een energielabel aanwezig?  ja  nee  niet bekend  
 Zo ja, het Energielabel heeft registratienummer: **244 901200**  
 Zo ja het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen **ZIE EMAIL**  
 Zo nee, overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.
- b. Is er sprake van een Nul-op-de-Meter-woning of een energieneutrale woning?  ja  nee  niet bekend  
 Zo ja, graag documenten toevoegen.  
 Ga hierna verder met vraag 28 f
- c. Is er sprake van vloerisolatie?  ja  nee  niet bekend  
 Zo ja, wat voor isolatie, welke ruimtes en wanneer is deze aangebracht:
- d. Is er sprake van dakisolatie?  ja  nee  niet bekend  
 Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht: **2022**  
**SUPERFOIL SF60 BB ISOLATIE - FOLIE**
- e. Zijn de gevels geïsoleerd?  ja  nee  niet bekend  
 Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht:
- f. Welke voorzieningen zijn er nog meer aangebracht voor energiebesparing en/of een gezond binnenklimaat?  
 (Denk hierbij aan warmte-terugwin-voorzieningen, warmtepomp, zonnepanelen, vraaggestuurde ventilatie met CO2-sturing etc.)

## 29. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- a. Onroerendzaakbelasting (bij een woning) <sup>eigenaar</sup> Aanslagjaar: **2023** € **350,77**
- b. Onroerendzaakbelasting bij een niet-woning Aanslagjaar: €  
 eigenaarsdeel €  
 gebruikersdeel €
- c. Waterschapslasten **eigenaar** € **63,82**
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht Aanslagjaar: **ONBEKEND - HUURDER BETAALD**
- e. De WOZ-waarde van de woning Aanslagjaar: **2023** € **329.000**
- f. Bent u bij in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?  ja  nee  niet bekend
- g. Bent u, indien van toepassing, bij in het betalen van de erfpachtcanon?  ja  nee  niet bekend

## 30.

- a. Bij welk energieleverancier neemt u energie af? **ONBEKEND - HUURDER**
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks?  /  
 Wat is het maandelijks verbruik? (eventueel specificatie toevoegen)  
**ZIE EMAIL JAARAFREKENING 2022**
- € Water: /  
 Electra: /  
 Gas: /
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:  
 water  
 elektriciteit  
 gas  
 anders, nl.:

d. Welke internet-/televisieaansluiting is er?

kabel

koper

glasvezel

} WELKE VAN DE 2 WEET IK NIET  
- nieuw 2023 ONBEKEND OF WERKZAAM

### 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.

**Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. bovengestelde vragen deel I)**

Vraagnummer	Bijzonderheden/aanvullingen