

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

VERSIE 2012



Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning.

Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan uw NVM-makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over het woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

De lijst is onderverdeeld in een deel A en een deel B. **Deel A** bevat ondermeer vragen over de financiering van het pand en is alleen bestemd voor u en uw NVM-makelaar.


Deel B bevat vragen over de toestand van de onroerende zaak en kan ook worden verstrekt aan de koper, bijvoorbeeld bij de koopakte.

Heeft u nog vragen, neem dan contact op met uw NVM-makelaar. Stuur de ingevulde lijst vervolgens zo spoedig mogelijk op. Want, 'voorkomen is beter dan genezen'.

Tenslotte is een NVM-lid als deskundige in onroerende goederen bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een woning.

© NVM Nieuwegein

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document.





Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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 dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

DEEL A

1. Persoonlijke gegevens

Naam: _____ Voornamen: _____
 Geboorteplaats: _____ Geboortedatum: _____
 Beroep: _____
 Straat: _____
 Postcode: _____ Woonplaats: _____
 E-mailadres: _____
 Telefoon thuis: _____ Telefoon werk: _____
 Adres te verkopen perceel: _____
(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

2. Gehuwd/geregistreerd partnerschap

Bent u getrouwd ja/nee
 Is er sprake van geregistreerd partnerschap? ja/nee
 Wordt of werd het te verkopen pand door u
 beiden bewoond? ja/nee
 Zo ja, hebt u de toestemming van uw echt-
 geno(o)t(e)/partner om het pand te verkopen? ja/nee

3. Samenwonend

Bent u ongehuwd samenwonend? ja/nee
 Bestaat er tussen u en uw partner een samen-
 levingscontract waarin bepalingen zijn
 opgenomen over de verkoop of bewoning
 van het pand? ja/nee

4. Eigendomsverkrijging

Wanneer hebt u het pand in eigendom gekregen?

Welke notaris heeft de eigendomsoverdracht verzorgd
(naam, adres en telefoonnummer)?

Naam: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

5. Financiën

Is het pand thans met hypotheek belast? ja/nee
 Zo ja:

1^e hypotheek: Naam bank: _____

Bedrag schuldrest: _____
(bedragen kunt u afronden op hele euro's)

2^e hypotheek: Naam Bank: _____

Bedrag schuldrest: _____
(Deze gegevens zijn van belang om bij overdracht van het pand te voorkomen dat er nog niet-afgeloste hypotheek op het pand gevestigd is.)

Heeft een bank aangekondigd tot executieveiling te willen overgaan? ja/nee
 Is er beslag gelegd op het pand? ja/nee
 Zo ja, door wie, en op grond waarvan: _____

Is er sprake van faillissement, of surseance van betaling van u, uw echtgeno(o)t(e) of partner? ja/nee
 Zo ja, wie is tot curator of bewindvoerder benoemd?

(naam, adres en telefoonnummer)?

Naam:

Adres:

Telefoonnummer: _____

6. Boedel bij overlijden

Is één van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden? ja/nee

Zo ja, zijn er minderjarige kinderen? ja/nee

Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap

(naam, adres en telefoonnummer)?

Naam:

Adres:

Nadere informatie:

Telefoonnummer: _____

Is er een Verklaring van Erfrecht? ja/nee

7. Boedel bij echtscheiding

Is er sprake van echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht? ja/nee

Zo ja, op welke grond kunt u over het pand beschikken

(Bijvoorbeeld: mondelinge afspraak, schriftelijke afspraak, convenant, notariële akte, regeling tussen beide advocaten

8. Ondertekening

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.


Plaats:

Datum:

Handtekening:



Om de verkoop op correcte wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk (kopieën) van de volgende stukken/papieren (voorzover deze in uw bezit zijn):

- het eigendomsbewijs waarbij u de eigendom van dit pand verkreeg;
 - alle overige akten waarin rechten gevestigd zijn of worden genoemd die betrekking hebben op uw pand;
 - garantiecificaten, eigendomsbewijzen;
 - hypotheekakten en saldo van het restant van de hypotheek;
 - aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen (zoals onroerende-zaakbelasting, verontreinigingsheffingen, waterschapslasten, rioolrechten, polderlasten, precariorechten);
 - aanschrijvingen van de gemeente en nutsbedrijven waarin herstellingen worden voorgeschreven;
 - paspoort, rijbewijs of gemeentelijke identiteitskaart;
 - onderzoeks-/saneringsbevelen van gemeente of provincie;
 - energieprestatiecertificaat;
 - (ver)bouwtekeningen, verkoopbrochures;
 - als u een appartement of lidmaatschapsrecht in een coöperatie verkoopt: het jaarverslag, statuten, begroting, reglement van splitsing, adres en telefoonnummer van de administrateur of (bij coöperatie) de secretaris-penningmeester;
 - in geval van premie of subsidie: de laatst afgegeven beschikking;
 - indien u samenwonend bent en in het samenlevingscontract een clause is opgenomen betreffende de verkoop van de woning: het samenlevingscontract;
 - bij een nalatenschap: Verklaring van Erfrecht;
 - huur-, lease- en huurkoopcontracten;
 - als de NV, BV, VOF, Maatschap, Vereniging of Stichting de verkoper is: kopieën van statuten, uittreksel uit handelregister;
 - deze vragenlijst.
- 

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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 dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. (* Een kopie van deel B kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoon: _____

Adres te verkopen perceel: _____

(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

1. Bijzonderheden

- | | | |
|---|--------------------------------|--------|
| | of andersom? | ja/nee |
| | Zo ja, graag nader toelichten: | |
| a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | ja/nee | |
| b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
<i>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)</i> | ja/nee | |
| Zo ja, welke zijn dat: | | |
| c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?
<i>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)</i> | ja/nee | |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | | |
| d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens | | |
| e. Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke? | ja/nee | |
| f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
<i>(bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)</i> | ja/nee | |
| Zo ja, welke? | | |
| g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? | ja/nee | |

- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja/nee
Zo ja, hoe lang nog? _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? ja/nee

Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? ja/nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? ja/nee
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? ja/nee
- k. Is er sprake van onteigening? ja/nee
- l. Is het woning 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? (bijv. geiser, keuken, lampen)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja/nee
zo ja, hoeveel?

- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja/nee
zo ja, welke?

- m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? ja/nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens)
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
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja/nee
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja/nee
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja/nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ja/nee

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja/nee
Zo ja, waar? _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja/nee
Zo ja, waar? _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ja/nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ja/nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja/nee
Zo ja, volgens welke methode? _____

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken: _____

Overige daken: _____

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja/nee
Zo ja, waar?

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja/nee
Zo ja, waar?

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

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ja/nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ja/nee

f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? ja/nee
Zo nee, toelichting:

g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? ja/nee
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja/nee

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja/nee
Zo nee, toelichting:

c. Zijn alle sleutels aanwezig? ja/nee

d. Is er sprake van isolerende beglazing? ja/nee/
gedeeltelijk

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja/nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

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

c. Zijn er (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 problemen voorgedaan met de afwerkingen? ja/nee
(bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc)
Zo ja, waar?

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja/nee
Zo ja, waar?

f. Is er sprake van vloerisolatie? ja/nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ja/nee
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja/nee

c. Is de kruipruimte droog? ja/nee/meestal

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ja/nee/soms



- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja/nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ja/nee

7. Installaties

- a. Is er een CV-installatie aanwezig? ja/nee
Zo ja, welk type c.v. ketel is het en hoe oud is deze?

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? ja/nee
Zo ja, hoe vaak?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja/nee
Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja/nee
Zo ja, waar?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja/nee
Zo ja, waar?

- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja/nee
Zo ja, welke?

- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ja/nee

- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? ja/nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

- _____
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? ja/nee
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er 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 goed door? ja/nee
Zo nee, welke niet?

- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja/nee

- d. Zijn er 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

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ja/nee
Zo ja, welke en waar?

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ja/nee

- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ja/nee
Zo ja, waar?

- e. Is de grond voor zover bekend

- verontreinigd? ja/nee
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ja/nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja/nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? ja/nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ja/nee
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ja/nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc)? ja/nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ja/nee
 Is deze aantasting al eens behandeld? ja/nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

-
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? ja/nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja/nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

-
-
-
-
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ja/nee

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? €.....
 Belastingjaar
- b. Wat is de WOZ-waarde? €.....

- Peiljaar?
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....
 Belastingjaar?
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €.....
 Belastingjaar?
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas €.....
 Elektra €.....
 Blokverwarming €.....
- f. Zijn er leasecontracten (bijv. keuken, kozijnen, cv ketel etc)? ja/nee
 Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht Hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
 Heeft u alle canons betaald? ja/nee
 Is de canon afgekocht? 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
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €.....

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?

