

# VRAGENLIJST | DEEL B

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

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

## 01. JURIDISCHE SITUATIE

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

ja  nee

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

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

Zo ja, welke zijn dat?  ja  nee

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

Denk aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.

Zo ja, waaruit bestaat deze afwijking?  ja  nee

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

Zo ja, graag nader toelichten?  ja  nee

**E.** Heeft u grond van derden in gebruik?  ja  nee

Zo ja, welke?

**F.** Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

ja  nee

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

Denk hierbij aan: recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc

Zo ja, welke?  ja  nee

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

Zo ja, hoe lang nog?  ja  nee

**I.** Is er sprake van:

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

**J.** Is er sprake van ruilverkaveling?  ja  nee

**K.** Is er sprake van onteigening?  ja  nee

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

Zo ja:  ja  nee

Is er een huurcontract?  n.v.t.  ja  nee

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag huurder meenemen?

Is er een waarborgsom gestort?  ja  nee  n.v.t.

Zo ja, hoeveel?

Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?  ja  nee  n.v.t.

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

Denk aan onteigening/kwesties met burens

Zo ja, welke?  ja  nee

**N.** Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Zo ja, graag toelichten:  ja  nee

## 01. JURIDISCHE SITUATIE

- O. Zijn er door de overheid en/of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 ja  nee
- P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  
 ja  nee
- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 ja  nee
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerende goeder is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.  
 ja  nee
- S. Hoe gebruikt u de woning nu?  
Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag  
Eigen bewoning

## 02. WONING - GEVELS

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

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

## 03. WONING - DAKEN

- A. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken 2005  
Overige daken
- B. Heeft u last van daklekkages of daklekkages gehad?  
Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  
Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen of laten repareren?  
 ja  nee  mij onbekend
- E. Is het (hoofd)dak geïsoleerd?  
 ja  nee  mij onbekend
- F. Zijn de regenwaterafvoeren in orde?  
 ja  nee  mij onbekend
- G. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)?  
Zo nee, toelichting:  ja  nee  mij onbekend

## 04. WONING - KOZIJNEN E.D.

- A. Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd? 2016  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  
 ja  nee  mij onbekend
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten?  
Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

## 04. WONING - KOZIJNEN E.D.

C. Zijn alle sleutels aanwezig?  ja  nee

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

E. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

## 05. WONING - VLOEREN E.D.

A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

Linksboven de openslaande deuren naar het terras. Oorzaak was een lekkende regenpijp, is na reparatie verholpen.

B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

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

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

Hier en daar een scheur in het stucwerk in de hal

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

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

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

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

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

Enkele plankjes van de vloer zijn losgekomen en weer vastgezet.

F. Is er sprake van vloerisolatie?

ja  nee  gedeeltelijk

## 06. WONING - FUNDERING E.D.

A. Is de kruipruimte toegankelijk?

ja  nee  mij onbekend

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

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

C. Is de kruipruimte droog?  ja  nee  meestal

D. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

ja  nee  soms

E. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

ja  nee  mij onbekend

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

ja  nee  mij onbekend

## 07. WONING - INSTALLATIES

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

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

Nefit Smartline HR (2006)

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

21-10-2021

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

ja  nee

## 07. WONING - INSTALLATIES

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

- J. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 ja  nee  mij onbekend  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  
**Extra groepen in 2009, door eerdere bewoners uitgevoerd**
- K. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?  
Zo ja, welke?  ja  nee  mij onbekend
- L. Zijn er andere installaties met gebreken?  
 ja  nee  mij onbekend  
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

## 08. WONING - SANITAIR E.D.

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

- C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  
 ja  nee
- D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  
Zo ja, welke?  ja  nee  mij onbekend
- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  
 ja  nee

## 09. DIVERSEN

- A. Wat is het bouwjaar van de woning? **1908**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  
Zo ja, welke en waar?  ja  nee  mij onbekend
- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  
 ja  nee  mij onbekend
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning?  
Zo ja, welke en waar?  ja  nee  mij onbekend  
**nee**

## 09. DIVERSEN

### E. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

ja  nee  mij onbekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  ja  nee

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

### F. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?

ja  nee  mij onbekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  ja  nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  ja  nee

### G. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

ja  nee  mij onbekend

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

Zo ja, waar?  ja  nee  mij onbekend

Is deze aantasting al eens behandeld?  ja  nee

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

### I. Is er sprake van betonrot (chlorideschade)?

Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen - bijv. balkons - kunnen aangetast zijn.

ja  nee  mij onbekend

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

ja  nee  mij onbekend

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

**VIOS (2022): keukenmuur doorgebroken en toilet op de 1e verdieping gerenoveerd.**

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

ja  nee  niet van toepassing

### L. Bent u in het bezit van een energielabel?

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

## 10. VASTE LASTEN

### A. Wat is de hoogte van de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 354,33

Belastingjaar 2022

### B. Wat is de WOZ-waarde? € 465.000,-

Peiljaar 2021

### C. Wat is de hoogte van de laatste aanslag waterschapslasten? € 384,80

Belastingjaar 2022

### D. Wat is de hoogte van de laatste aanslag rioolrechten? € 228,32

Belastingjaar 2022

### E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven

Gas € 176,- Water € 16,-

Elektra € 98,- Blok of stadsverwarming €

### F. Zijn er leasecontracten

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

Zo ja, welke?  ja  nee  mij onbekend

Hoe lang lopende de contracten nog?

### G. Is er sprake van erfpacht of een opstalrecht?

ja  nee  mij onbekend

Hoe hoog is de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald?  ja  nee

Is de canon afgekocht?  ja  nee

Zo ja, tot wanneer?

## 10. VASTE LASTEN

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen betaald?

ja  nee

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

ja  nee  mij onbekend

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

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

ja  nee

## 11. OVERIG

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

Zo ja, welke?

ja  nee

Onderhoudscontract CV-installatie

Wat is de gezinssamenstelling van uw directe buren?

- eenspersoonshuishouden (onderbuurman)  
- echtpaar (buren links)  
- stel (buren rechts, 1e verdieping)  
- stel (buren rechts, 2e verdieping)

## 12. VvE - ALGEMEEN

A. Is er een actieve VvE?

ja  nee

B. Naam VvE

VVE Leistraat 14 / 14 bis

C. Is de VvE ingeschreven in de KvK?

ja  nee

D. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

2 (5 delen)

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

ja  nee

## 13. VvE - HET BESTUUR

A. Is er een bestuurder?

ja  nee

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

De heer Königs en de heer Kraijenbrink

B. Is de bestuurder lid van de VvE?

ja  nee

## 14. VvE - VERGADERING

A. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

ja  nee

B. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?

ja  nee

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

ja  nee

D. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

ja  nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

## 15. VvE - VERZEKERINGEN

A. Is er een collectieve opstalverzekering?

ja  nee

B. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

ja  nee

C. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

ja  nee

## 16. VvE - DE JAARREKENING

A. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?

ja  nee

B. Stemt de exploitatierekening globaal (ca.+ of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar?

ja  nee

C. Waarom stemt die niet overeen?

Uitgaven zijn hoger dan inkomsten

Inkomsten zijn hoger dan uitgaven

## 16. VvE - DE JAARREKENING

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

ja  nee

E. Hoe hoog was het eigen vermogen op de laatste balansdatum? € **656,81**

Het vermogen is als volgt samengesteld:

**Reserveringen klein en groot onderhoud**

F. Is er een reservering/zijn er reserveringen?

ja  nee

Het betreft de volgende reserveringen (omschrijving + bedrag):

**De VVE-bijdrage bestaat uit reserveringen**  
- voor klein en groot onderhoud geprojecteerd voor de komende 11 jaar  
- VVE-verzekering (waaronder aansprakelijkheid en opstal)  
- Kosten voor zakelijke rekening

## 17. VvE - DE BEGROTING

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

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

C. Is er een post 'klein onderhoud'?  ja  nee

D. Wordt er gereserveerd?  ja  nee

E. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie?  ja  nee

## 18. VvE - ONDERHOUDSPANNING

A. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven?

ja  nee

Dit rapport is opgemaakt door:

**Q-Keur**

En is gedateerd op: **21-11-2022**

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

ja  nee

Dit plan is opgemaakt door:

**Q-keur**

En is gedateerd op: **21-11-2022**

C. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan?

ja  nee

D. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd?

Zo ja, wat houdt die aanschrijving in:  ja  nee

## 19. VvE - SERVICEKOSTEN

A. Wat is het aandeel van het appartementsrecht?

**3/5**

B. Hoeveel stemmen bezit dit appartementsrecht?

**3/5**

C. Hoe hoog zijn de maandelijkse eigenaarsbijdrage? € **190,26**

De bijdrage wordt onderverdeeld in:

Servicekosten (exploitatiekosten) € **150,90**

Reservering voor onderhoud € **39,35**

Voorschot nutsvoorzieningen € **NVT**

D. Zijn er eenmalig of incidentele financiële verplichtingen?

Zoja, welke en welk bedrag?  ja  nee

E. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

ja  nee

## OVERIGE INFORMATIE

Hier kunt u aanvullende informatie vermelden of extra toelichting geven.

### IN AANVULLING OP VRAAG 9J.

Ergens gedurende de 20ste eeuw is de benedenwoning volledig weggebroken om een onderdoorgang te bieden naar wat nu de tuin is van Leistraat 14 om een parkeerplaats te creëren voor een pand (haarstukjesfabriek) aan de Biltstraat. Rond 1995 is de fabriek vertrokken en is van de onderdoorgang weer een woning gemaakt.

Aan de voorkant van de Leistraat 14 is een horizontale stalen H-balk over de gehele breedte van het pand (ca. 4,5 m) geplaatst. Op ca. 1/2e van het pand gerekend vanaf de voorkant is ook een H-balk geplaatst over de diepte van de woning.

Op ca. 4/5e van het pand gerekend vanaf de voorkant is ook een H-balk geplaatst. Deze H-balk is korter, ca. 2,5 m. Deze H-balk bevindt zich onder de achtergevel van de bovenwoning.

Deze extra H-balk is geplaatst t.t.v. de uitbouw van de benedenwoning (± 1998/2000) vanwege een beginnende verzakking van de achtergevel van de bovenwoning. Deze beginnende verzakking is gestopt en verholpen door het plaatsen van deze kortere H-balk. Deze kortere H-balk rust aan beide kanten op stukken draagmuur. Gezien vanuit de voorkant van de benedenwoning bevindt het grootste deel van deze draagmuur aan de linker kant van de benedenwoning. Achter deze draagmuur bevindt zich de keuken van de benedenwoning. Sindsdien geen bijzonderheden, zie ook de bouwkundige keuringsrapporten.

Tijdens de verbouwing in 2022, waarbij de keukenmuur is doorgebroken, is met dit verleden rekening gehouden door architect Marcel Klomp en constructeur ConStabiel. Hiervan is documentatie beschikbaar.