



DOMVAST
makelaars met passie



€ 169.500 k.k.

Dahliastraat 19

Utrecht



wonen



bedrijven



beheren



beleggen

Utrecht 030 - 22 30 231
Maarsse 030 - 76 05 060
De Bilt 030 - 20 72 180
Houten 06 - 40 58 7245
www.domvast.nl



VBO  **MAKELAAR**

Omschrijving:

LET OP BETREFT EEN VERKOOP IN VERHUURDE STAAT

Deze fraaie éénkamer benedenwoning van circa 47m² met stadstuin en grote raampartijen ligt in de aantrekkelijke, levendige Bloemenbuurt. De woning is gelegen in een rustig zijstraatje van de gezellige en altijd bedrijvige Amsterdamsestraatweg. De woning ligt op vijf minuten fietsafstand van het centrum van Utrecht en het mooie Julianapark. Openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de nabije omgeving.

Voor de deur is voldoende parkeergelegenheid met een parkeervergunning. In de directe omgeving is een veelzijdig aanbod aan winkels, bedrijven en horecagelegenheden.

De studio's in het pand zijn verenigd in een woonvereniging met drie andere leden. Als lid van de woonvereniging krijg je door het lidmaatschap recht op het exclusieve gebruik van een appartement in het pand en het medegebruik van de gezamenlijke ruimtes. Het enige dat u deelt is de entree. De prijs die je voor het gebruik van studio betaald wordt het inleggeld genoemd. Al deze zaken (toetreding tot de woonvereniging, omschrijving van het gebruik van dat gedeelte van het pand waarop het lidmaatschap recht geeft, het betaalde inleggeld) worden door de notaris in een akte lidmaatschap woonvereniging vastgelegd. Een woonvereniging is een vorm van woningbezit waarbinnen een aantal mensen zich verenigt om relatief goedkoop eigen woningbezit te realiseren en via een parapluhypotheek een eigen hypothecaire financiering te kunnen krijgen. Het voordeel van een woonvereniging is dat alle huisvestingskosten worden gedeeld.

Indeling:

Begane grond: Gezamenlijke entree

Benedenwoning: U komt binnen in de lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voorzijde van het pand. Vanuit hier is er toegang tot de eenvoudige eigen badkamer met douche, wastafel en toilet. Langs de slaapruijnte in het midden van de lange woning komt u in de ruime open keuken inclusief inbouw apparatuur en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken is er toegang middels grote schuifpuijnen naar de intieme stadstuin.

Bijzonderheden:

- Wordt verkocht in verhuurde staat
- Betreft een woonvereniging lidmaatschap met drie andere leden.
- Maandelijks servicekosten van € 215,48 (gas/water/licht/internet en verzekeringen)
- Maandelijks huur € 715,- exclusief servicekosten
- Oplevering in overleg



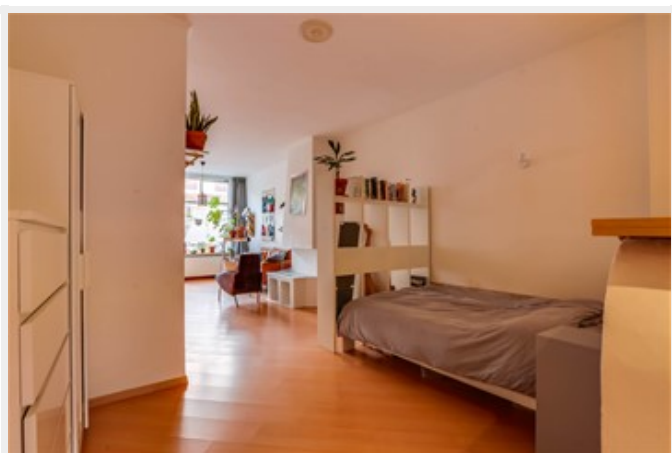
DOMVAST

Kenmerken:

| | |
|----------------------|----------------------|
| Soort woning | : Benedenwoning |
| Bouwtype | : Bestaande bouw |
| Bouwjaar | : 1911 |
| Ligging | : Aan rustige weg |
| Woonopp | : 47 m ² |
| Inhoud | : 181 m ³ |
| Totaal aantal kamers | : 1 |
| Tuin | : 4 x 2 |



Foto's:



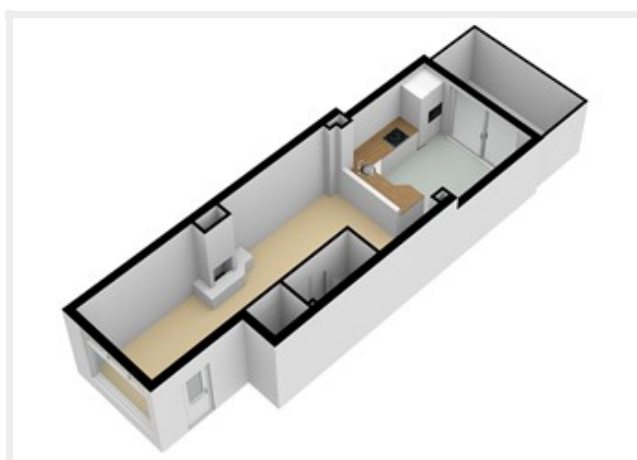
DOMVAST

Foto's:



DOMVAST

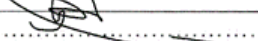
Foto's:



DOMVAST

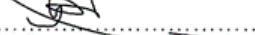
Vragenlijst voor de verkoop deel B

| | | |
|--|---|---------------------|
| 1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel | | |
| Adres | : Dahliastraat 19 (studio 1) | |
| Postcode/Plaats | : 3551 ST Utrecht | |
| Bouwjaar | : 1911 | |
| 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 |
| b | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? (te denken valt aan: afspraken/regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere bureu, toezeggingen.) ? | JA / NEE |
| c | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? | JA / NEE |
| d | Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw bureu helemaal op het eigen perceel ? | JA / NEE |
| 3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdiensbaaheden, opstal, overige rechten en verplichtingen | | |
| <i>Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:</i> | | |
| a | U heeft (als een erfdiensbaahed) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. | JA / NEE |
| b | U heeft (als een erfdiensbaahed) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. | JA / NEE |
| c | U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijvoorbeeld dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). | JA / NEE |
| d | U heeft een bijzonder recht (bv een recht van opstal (om bijvoorbeeld een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken) , pachtrecht (bij agrarische grond) | JA / NEE |
| e | Er is sprake van erfpacht (bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.) Zo ja: -Hoeveel bedraagt de te betalen canon per maand? € -Hoeveel bedraagt de te betalen canon per jaar? € - Per welke datum kan de canon worden aangepast?-20.. - Is deze eeuwigdurend of met een einddatum? Einddatum: - Is de erfpacht afgekocht JA tot / NEE - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen? JA / NEE Zo ja: Voor welk bedrag? € | JA / NEE |
| h | U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (=recht van gebruik en bewoning) | JA / NEE |
| i | Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop? (=recht van terugkoop) | JA / NEE |
| j | Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt m.b.t. uw eigendom | JA / NEE |
| k | Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? | JA / NEE |
| l | Er is u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend, Namelijk | JA / NEE |


Adres: Groot Welsden 94 Paraaf verkoper: 

| | | |
|---|---|--|
| 4. Huur / verhuur | | |
| | Is er sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? bij "JA": (bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| a. | - Verhuurd / gehuurd / in gebruik gegeven is: Dahliastraat 19 (studio 1), Utrecht | |
| b. | - Is er een huurcontract? | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| c. | - Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? (bij "JA" op laatste pagina specificeren) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| d. | - Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)? (bij "JA" op laatste pagina specificeren) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| e. | - Heeft de huurder een waarborgsom gestort? JA, namelijk € 930 | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| f. | - Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt? ... (bij "JA" op laatste pagina specificeren) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. Publiekrechtelijke beperkingen | | |
| a. | Is er naar u weet sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten (u ben verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden), ruilverkaveling (herindeling van het gebied) en/of onteigening? * (bij "ja" doorhalen wat van toepassing is) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. Procedures | | |
| | Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? Zo ja: aangeven op laatste pagina | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7. BTW-heffing | | |
| | Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van BTW bij de verkoop? (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8. Gebouwenverzekering (alleen invullen indien u geen appartement bezit) | | |
| a. | Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| b. | Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? € ... 216300 (Gaarne kopie van het polisblad bijvoegen.) | |
| 9. Aanschrijvingen | | |
| | Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? (Zo ja, graag schriftelijke stukken bijvoegen) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d. Deze geldten vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |


Adres: **Groot Welsden 94**

Paraaf verkoper: 

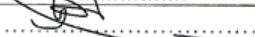
| | | |
|--|---|--|
| 11. Is er sprake van een Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging | | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>(Bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.)</i> | | |
| a. | Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel: ...302068620000 | |
| b. | Naam van de administrateur/bestuurder (naam, adres en tel.nr.): | |
| c. | Kosten maandelijkse betalingen: €.....215,48..... | |
| d. | In deze bijdrage is begrepen: - opstalverzekering - glasverzekering - schoonmaakkosten - conciërge/huismeester - voorschot stookkosten - voorschot (groot) onderhoud - andere kosten, te weten: | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| e. | MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| f. | Is een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandverzekering van de VvE aanwezig? | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| g. | Aantal vergaderingen per jaar:1..... | |
| h. | Andere gegevens die van belang zijn:..... | |
| i. | Indien u een 'harde' vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de V.v.E. is gesteld? | JA / NEE Heeft u <input checked="" type="checkbox"/> |
| j. | toestemming voor een 'harde' vloer van de V.v.E.? | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| k. | Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer? <i>Graag bijvoegen: notulen laatste VvE vergadering, begroting en, financiële jaarverslag van het laatste jaar, meerjarenonderhoudsplanning, akte van splitsing, reglement van splitsing, huishoudelijk reglement,</i> | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12. Onderhoudscontracten, garanties | | |
| a. | Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bv. een huurgeiser, een geleasede dakkapel) Indien ja: Kan de koper dit contract overnemen? <i>(Graag contractstukken bijvoegen)</i> | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| b. | Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? (bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.) Zo ja, welke? | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| c. | Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam? <i>(Zo ja, certificaat graag bijvoegen.)</i> | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/> |
| b. | Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? (zo ja: graag stukken bijvoegen) | JA / NEE <input checked="" type="checkbox"/> |

Adres:Groot Welsden.94 Paraaf verkoper: 

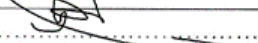
| | | |
|---|--|---|
| c. | Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden? | JA / NEE |
| d. | Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen? Zo ja, bij bank : | JA / NEE |
| e. | Wanneer beginnen de werkzaamheden? | |
| 14. Onbewoonbaarverklaring | | |
| | Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest? | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| 15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht | | |
| | Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht/gemeentelijk monument/beeldbepalend pand? | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| 16. Verbouwingen | | |
| a. | Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? Zo ja, welke? | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| b. | Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven? Zo nee, waarom niet? | JA / NEE |
| 17. Gebruik | | |
| a. | Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)? Verhuurde woning | |
| b. | Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan? | JA / <input checked="" type="checkbox"/> NEE |
| c. | Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van het appartement/perceel? Woning | |
| d. | Informatie over uw linker bureu (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Onbekend | |
| | Leeftijden linker bewoners (ook kinderen meenemen)j.j.j.j.j. | |
| e. | Informatie over uw rechter bureu Leeftijden rechter bewoners (ook kinderen meenemen)j.j.j.j.j. | |
| f. | Heeft u van een van uw bureu geregeld overlast, (ook van evt. boven- onderbureu) Zo ja, wat voor overlast..... | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| Staat van het gebouw <i>Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken . Indien u enige vraag met "JA" beantwoordt, geeft u dan een toelichting op de laatste pagina, (tenzij er bij de betreffende vraag ruimte is)</i> | | |
| 18 Fundering , kruipruimte, kelder | | |
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja: welke | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| b. | Is de kruipruimte vochtig of met water? | JA / <input checked="" type="checkbox"/> NEE |
| c. | Is er een toegang naar de kruipruimte? | JA / <input checked="" type="checkbox"/> NEE |
| c. | Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? Geen kelder | JA / <input checked="" type="checkbox"/> NEE |
| d. | Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd? | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| 19 Gevels | | |
| a. | Er is sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken. Ja, namelijk..... | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| b. | Er is sprake van scheurvorming die niet hersteld is. Ja, namelijk..... | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |
| c. | Zijn de gevels geïsoleerd | <input checked="" type="checkbox"/> JA / <input type="checkbox"/> NEE |

Adres: Groot Welsden 94 Paraaf verkoper: 

| | | |
|--|---|---------------------|
| d. | 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 |
| e. | Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig. | JA / NEE |
| f. | Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit)/nat (chemisch met water nagespoeld)/anders, nl. Onbekend | JA / NEE |
| g. | Zijn de gevels in het verleden gereinigd? | JA / NEE |
| 20 Kozijnen, deuren en ramen | | |
| | Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? Zo ja, welke..... | JA / NEE |
| | Zijn er ontbrekende sleutels? Zo ja, welke..... | JA / NEE |
| | Is er bij het dubbelglas sprake van condens tussen het glas (<i>lekke ruiten</i>) Zo ja, waar? | JA / NEE |
| | Zijn er kozijnen met houtrot? Zo ja, welke..... Kozijn voorzijde en schuifpui achterzijde | JA / NEE |
| | Wanneer werd voor het laatst aan de buitenzijde geschilderd? In 2016 | |
| 21 Vloeren , plafonds en wanden | | |
| | Is er sprake van optrekkend vocht Zo ja, waar..... | JA / NEE |
| | Is schimmelvorming aanwezig Zo ja, waar | JA / NEE |
| | Zijn er gebreken aan de vloeren bekend: Zo ja, welke | JA / NEE |
| | Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo ja, welke en waar | JA / NEE |
| | Is er sprake van isolatie Zo ja, wat voor isolatie en waar..... | JA / NEE |
| | De vloer op de begane grond is van: beton/ hout/anders, nl. | |
| | De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: beton/ hout/anders, nl. | |
| | Kwaliteit: Goed | |
| 22 Daken | | |
| a. | Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo ja, waar | JA / NEE |
| b. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo ja, waar en wanneer? | JA / NEE |
| c. | Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garage, bergingen, etc.), hoe oud is/zijn het dak/de daken?..... | |
| d. | Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo ja, welke? | JA / NEE |
| e. | Is er sprake van dakisolatie? | JA / NEE |
| f. | Is een probleem bekend met afvoer van regenwater? | JA / NEE |
| g. | Is er een gebrek aan een van de dakgoten? | JA / NEE |
| 23 Installaties | | |
| a. | Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (<i>Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.</i>) Zo ja, welke:..... | JA / NEE |

Adres: Groot Welsden 94 Paraaf verkoper: 

| | | |
|--|--|---|
| b. | Zijn er radiatoren of vertrekken die niet warm worden? Zo ja, welke..... | JA / NEE |
| c. | Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo ja, welke?..... | JA / NEE |
| d. | Is de elektrische installatie vernieuwd? (bv. Uitbreiding groepen, bedrading) Zo ja, wanneer en wat? | JA / NEE |
| e. | Bouwjaar CV: (onbekend)..... | |
| f. | Merk CV: Nefit Ecomline Excellent. | |
| 24 Afvoeren | | |
| a. | Het open haardkanaal/ de rookafvoeren zijn voor het laatste geveegd in | |
| b. | Is het pand aangesloten op de openbare riolering? Zo nee, op welke wijze dan..... | JA / NEE |
| c. | Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig? | JA / NEE JA / NEE JA / NEE |
| d. | Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, e.d. Zo ja, welke..... | JA / NEE |
| e. | Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo ja, welke..... | JA / NEE |
| f. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo ja, waar? | JA / NEE |
| <i>Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en evt. (garantie-)bewijzen bijvoegen.</i> | | |
| 25 Verontreinigingen | | |
| a. | Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo ja, waarom en kent u de evt. veroorzaker van de verontreiniging? JA / NEE | JA / NEE |
| b. | Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | JA / NEE |
| c. | Is of was er een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd/geschoond/verwijderd? JA / NEE Graag stukken bijvoegen waar e.e.a. uit blijkt zoals een KIWA-certificaat). | JA / NEE |
| d. | Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.) | JA / NEE |
| 26 Overige zaken / gebreken | | |
| a. | Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, door | JA / NEE |
| b. | Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.) Zo ja, welke? | JA / NEE |
| c. | Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? | JA / NEE |
| 27. Bouwtechnische keuring | | |
| a. | Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis? Zo ja, graag een kopie bijvoegen. | JA / NEE |

Adres: Groot Welsden 94 Paraaf verkoper: 

Extra:

VBO  MAKELAAR



| | | |
|--|--|--|
| b | Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? Zo ja, Het Energielabel heeft nummer en is hierbij gevoegd. Zo nee, overleg dan met de makelaar over het laten vervaardigen van een energielabel. | <input checked="" type="checkbox"/> / NEE |
| 28. Gemeente- en waterschapsbelastingen | | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen? | | |
| Onroerend zaakbelasting (bij een woning): | aanslagjaar.. 2020... | € 145,91 |
| Onroerende zaakbelasting bij een niet-woning: | aanslagjaar | € |
| | eigenaarsdeel | € |
| | gebruikersdeel | € |
| Waterschapslasten | | € 126,30.. |
| Verontreinigingsheffing/rioolrecht | aanslagjaar 2020..... | € 93,20.. |
| De WOZ-waarde van de woning | belastingjaar.... 2019 | € 189.000 |
| Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen/ aanslagen? | | <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE |
| Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon? | | <input checked="" type="checkbox"/> JA / NEE |
| 29. Energienota | | |
| Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? | Eneco | |
| Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf? € .. | 70,98 | |
| Dit bedrag heeft betrekking op water /elektriciteit/gas/ keukenafval | | |
| *(Doorhalen wat niet van toepassing is.) | | |

Adres: Groot Welsden 94

Paraaf verkoper: 



30. Nadere informatie

Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten, en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen. Zet u de informatie op de lijst van bijzonderheden (volgende pagina)

Ondertekening

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht.

Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om schadevergoeding/reparatie te vorderen.

Plaats: **Margraten**

Datum: **26-01-2021**

Handtekening(en):

Bijlage: Lijst van nadere bijzonderheden

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag z.s.m. deze lijst, alsmede de door uw VBO-Makelaar gevraagde stukken/papieren (kopieën).

PAS NA ONTVANGST VAN ALLE STUKKEN ZULLEN WIJ MET DE VERKOOP BEGINNEN.

Adres: **Groot Welsden 94**

Paraaf verkoper: 



LIJST VAN ZAKEN

| | blijft achter | gaat mee | Kan worden overgenomen | niet van toe-passing |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - tuinaanleg / bestrating / bepl. / erfafsch. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - buitenverlichting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - tuinhuisje / buitenberging | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - broeikas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - viaggenmast | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - voet droogmolen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - antenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - brievenbus | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - (voordeur) bel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - veiligheidssloten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - alarminstallatie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolluiken / zonwering buiten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - zonwering binnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - gordijnrails | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - gordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - vitrages | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - losse horren / rolhorren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vloerbedekking / linoleum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - parketvloer / kurkvloer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - warmwatervoorziening, te weten | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keukenkraan, badkamerkraantje, douche | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - c.v. met toebehoren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - klokthermostaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (voorzet) open haard met toebehoren, nmlk: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - kachels | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - isolatievoorziening | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - keukenblok met bovenkasten (incl. Verlichting) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| keuken (inbouw) apparatuur, te weten: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Combi oven magnetron & vaatwasser | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - inbouwverlichting / dimmers, te weten: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - 6 spotjes in keukenplafond | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - opbouwverlichting, te weten: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Adres: **Groot Welsden 94**

Paraaf verkoper: 

Extra:



| | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - kasten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - spiegelwanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - losse kasten, boekenkasten, legplanken | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - wastafels met accessoires | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - toiletaccessoires (toiletrolhouder, -bril etc.) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - sauna met toebehoren, te weten: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - veiligheidsschakelaar wasautomaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (huis) telefoontoestellen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.ketels, boilers, geisers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Plaats en datum

..... **Margraten, 13 januari 2021**

Handtekening verkoper(s)

Naam..... **Thomas Bruil**

Handtekening koper(s)

Naam.....

Adres: **Groot Welsden 94**.....

Paraaf verkoper:



DOMVAST
makelaars met passie

DE WOONVERENIGING

Wat is een woonvereniging?

- Woonvereniging enigszins vergelijkbaar met de Vereniging van Eigenaren bij een appartementengebouw.
- Eigenaren van de studio's vormen de woonvereniging.
- Het pand is eigendom van alle leden tezamen.

Wat is het verschil tussen een appartementsrecht en een lidmaatschapsrecht?

Een appartementsrecht komt voort uit de splitsing van een pand in verschillende zelfstandige kleinere wooneenheden. Elk appartementsrecht heeft zijn eigen kadastrale index.

De gemeenschappelijke ruimten worden door een Vereniging van Eigenaren beheerd en er worden servicekosten berekend voor de gemeenschappelijke kosten (zoals opstalverzekering en onderhoud appartementscomplex). Een appartementsrecht kan worden gefinancierd bij elke Nederlandse hypotheekverstrekende instelling.

Het lidmaatschapsrecht komt voort uit een woonvereniging en de woning hoeft niet kadastraal te worden gesplitst. Het is wettelijk noodzakelijk om een woonvereniging op te richten wanneer woningen worden aangepast naar studenten- en/of startersstudio-appartement.

Maar het is niet noodzakelijk om elke studio-appartement een eigen kadastrale index te geven. De woningen kunnen hierdoor makkelijker en sneller gebruiksklaar worden gemaakt, dan wanneer er gesplitst moet worden. In de praktijk beschik je uiteindelijk net zo goed over je eigen woonruimte. Ook met een lidmaatschapsrecht betaal je servicekosten.

De servicekosten in een woonvereniging omvatten alle kosten die met de woning te maken hebben.

Waaruit bestaan de servicekosten van een woonvereniging?

- Gas/water/elektriciteit;
- Onroerende zaak belasting;
- Gemeentebelastingen;
- Administratie woonvereniging;
- Voorziening onderhoud;
- Opstalverzekering;
- Onderhoudscontract CV ketel;
- WA-verzekering;
- Abonnement CAI en internet (optioneel)
- Onderhoudsabonnement woning (optioneel);
- Aandeel kosten wasmachine/droger (optioneel);
- Schoonmaak algemene ruimtes, alsook studio's (optioneel).



DOMVAST
makelaars met passie

Hoe worden de servicekosten verdeeld per bewoner?

De meeste vaste lasten worden per woonaandeel verdeeld. Dit woonaandeel wordt bepaald door de verhouding van het aantal vierkante meter woonoppervlakte van de studio-appartementen ten opzichte van het totaal aan vierkante meter woonoppervlaktes van alle studio-appartementen. De algemene dan wel gezamenlijke ruimtes worden niet in de berekening meegenomen. Niet alle kosten worden naar woonaandeel verdeeld, omdat er geen causaal verband is tussen de kosten en het aantal vierkante meters. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het abonnement van de CAI en het internet. Als je met vijf mensen in één huis woont, deel je deze kosten door vijf. Overigens kunnen de servicekosten naar wens worden uitgebreid met schoonmaakkosten en dergelijke.

De servicekosten worden jaarlijks begroot. Aan de hand van de begroting op basis van bovenvermelde methode wordt per lid een maandelijks voorschot bepaald. Dit voorschot moet (vooruit) op de bankrekening van de woonvereniging worden gestort. Aan het eind van elk jaar worden de daadwerkelijke inkomsten van de woonvereniging vergeleken met de begroting. Als er geld over is, wordt dat aan de voorziening van onderhoud toegevoegd. Bij een tekort wordt er eerst gekeken of de voorziening toereikend is om het tekort aan te vullen. Is dat niet het geval, dan moet ieder lid een extra bijdrage betalen.

Wie beheert de 'pot' van de woonvereniging?

De bankrekening van de woonvereniging waarop alle leden maandelijks hun servicekosten storten, wordt beheerd door het bestuur van de woonvereniging. Het bestuur bestaat altijd tenminste uit twee bestuurders: een voorzitter en een secretaris/penningmeester.

De nieuwe bestuurders worden aangesteld door de leden. In de statuten van de woonvereniging zijn de taken en bevoegdheden van de bestuurders geregeld.

Zijn er huisregels binnen de woonvereniging?

Ja, elke woonvereniging heeft huisregels. Deze worden vastgelegd in het zogenaamde huishoudelijk reglement. Hierin staat beschreven wat de gedragsregels zijn in de woonvereniging. Er wordt van alle leden verwacht dat zij zich daaraan houden. Er bestaat een huishoudelijk reglement dat als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd. De woonvereniging kan samen met haar leden dit reglement wijzigen (de manier waarop dat kan, staat in de statuten van de woonvereniging).

Een voorbeeld van een huisregel is de afspraak wie wanneer het afval buiten zet.



DOMVAST
makelaars met passie

Zelfstandige versus onzelfstandige studio-appartementen

- onzelfstandige studio: één of meerdere voorzieningen zoals keuken, toilet of badkamer gedeeld, geen overdrachtsbelasting.
- zelfstandige studio: alle voorzieningen zelf, wel overdrachtsbelasting.

Mag ik een huisdier meenemen?

Ja, als de andere leden van de woonvereniging, door middel van het bestuur, daarmee akkoord zijn en het dier de andere leden geen overlast bezorgt. In het huishoudelijke reglement staan de regels vermeld. Bij overlast kunnen de reglementen worden aangepast.

Wat gebeurt er als iemand zich niet aan de huisregels houdt? Als iemand zich onttrekt aan de huisregels, zijn er verschillende wegen te bewandelen.

Het bestuur roept het misdragende lid bij zich en wijst hem/haar op zijn verantwoordelijkheden. Het bestuur verzoekt het lid zich te gedragen om een volgende stap te voorkomen. Die volgende stap kan zijn dat het bestuur de leden van de woonvereniging samen laat komen in een algemene ledenvergadering. Binnen de structuur van de woonvereniging bestaan mogelijkheden om het lid een sanctie op te leggen. In het uiterste geval kan het lid worden verzocht om zijn studioappartement te verlaten en deze te koop aan te bieden.

Wat zijn de taken van het bestuur van de woonvereniging?

Het bestuur is verantwoordelijk voor de gang van zaken binnen de woonvereniging. In de statuten staat precies beschreven welke. Het bestuur heeft behalve het voorzitten van de jaarlijkse ledenvergadering ook de verantwoordelijkheid voor de incassering van de servicegelden en indien noodzakelijk ook de invordering hiervan. De bestuursleden zijn de contactpersonen van de woonvereniging voor de administrateur en communiceren de informatie (begroting/ jaarrekening) van de administrateur naar de andere leden. Het bestuur is ook het aanspreekpunt voor de gemeente.

Wat gebeurt er als een lid zijn servicekosten niet betaalt?

Als een lid zijn servicekosten niet op tijd betaalt, verzoekt de penningmeester het lid de achterstand zo spoedig mogelijk in te lossen. De penningmeester brengt de andere leden hiervan nog niet op de hoogte. Wanneer de achterstand niet wordt ingelopen of als er telkens weer achterstand optreedt, dan kan de penningmeester de servicekosten invorderen via een incassobureau bij het lid zelf dan wel zijn ouders. De penningmeester is dan wel verplicht de overige leden op de hoogte te brengen van de achterstand. Als blijkt dat er geen verhaalsmogelijkheden zijn op beide partijen, kan een algemene vergadering worden bijeengeroepen tot uitzetting van het lid. Bij verkoop van het lidmaatschap zal uit de opbrengst de vordering alsnog worden afgelost.



DOMVAST
makelaars met passie

VAN KOOP TOT FINANCIERING

Wat is inleggeld?

Na ondertekening van de koopovereenkomst word je aspirant lid van de woonvereniging.

Na het tekenen van de akten bij de notaris, wordt het inleggeld betaald en treed je toe als lid. In de statuten staat de procedure hiervan beschreven. Dit proces is vergelijkbaar met wanneer je een appartement of huis koopt, dan betaal je een koopsom. Deze koopsom kun je vaak niet zomaar betalen, daarvoor moet je geld lenen bij de bank. Zo'n lening heet een hypotheek. Ook het inleggeld kun je door middel van een hypotheek lenen van de bank. Bij verkoop van de studio wordt uit de opbrengst van jouw studio-appartement de hypotheek aan de bank terugbetaald. Blijft er meer over dan je geleend hebt, dan mag je het saldo op je eigen bankrekening laten bijschrijven. Eventuele tekorten dienen jij of je ouders zelf aan te vullen.

Hoe wordt de hoogte van het inleggeld bepaald?

De taxateur (een deskundige waardenbepaler,) bekijkt in opdracht van de woonvereniging de woning in zijn geheel en de afzonderlijke Studio-appartementen in het bijzonder. Hij vergelijkt het te taxeren object met andere objecten en kijkt bovendien naar de huur en koopprijzen van soortgelijke objecten in de huidige vastgoedmarkt. De (executie)waarde van de taxateur is bepalend voor de hoogte van de financiering van je studio-appartement. Wanneer je het studio-appartementen wilt verkopen, moet deze opnieuw worden getaxeerd.

Moet ik via de intermediair van Koopstudio financieren?

DOMVAST Makelaars heeft goede contacten met Rabobank Venlo. Wij maken graag gebruik van de expertise die deze intermediair heeft opgebouwd, temeer daar het financieren van studio's echt maatwerk is. Een speciaal lidmaatschapsarrangement is geregeld met een aantal samenwerkende banken. Het bijzondere van dit lidmaatschapsarrangement is dat de ouders alleen borg staan voor de verplichtingen van de student of starter. Deze constructie maakt ook dat de rente bij jou fiscaal aftrekbaar is (lees hier meer over in het hoofdstuk 'Belastingen').

Op welke wijze staan mijn ouders garant voor mijn financiering?

Jouw ouders zijn (vaak) mededebiteur. Ze zijn dus ook hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag. Dit betekent dat de bank - als extra zekerheid - jouw ouders wil laten mee tekenen. De bank kan zo jouw ouders verzoeken om de rente te betalen als dit voor jou, als student/starter, niet meer mogelijk is. Dit is ook de reden waarom de financieringsmogelijkheden worden getoetst op de financiële situatie van de ouders: zij bieden de bank immers ook de zekerheid dat er voldoende inkomsten zijn om de rente te kunnen betalen.



DOMVAST
makelaars met passie

Domvast ziet vaak dat het voor een starter net niet mogelijk is om een studio helemaal zelf te financieren. Vaak vraagt de bank ook bij starters de extra zekerheid van het garant staan van (één van de) ouders.

Hoe lang kan ik de rente vastzetten?

Elke bank heeft specifieke rentetermijnen met bijbehorende rentepercentages. Informeer hiernaar Rabobank Venlo. Op dit moment kun je, afhankelijk van de gekozen bank, kiezen tussen 1 jaar, 3 jaar, 5 jaar vast of variabele rente.

Wat is een kapitaalverzekering en moet ik deze afsluiten?

Een kapitaalverzekering is een vorm van levensverzekering waarbij een bepaald kapitaal wordt verzekerd. Door maandelijks premie te betalen wordt een bedrag opgespaard dat op een afgesproken datum wordt uitgekeerd. De betaalde premie is men dus niet kwijt, maar wordt gespaard. Vandaar dat deze verzekering ook wel een spaarverzekering wordt genoemd. De hoogte van de premie van een kapitaalverzekering is afhankelijk van vele factoren.

Elke bank heeft specifieke aflossingsvoorwaarden. Tijdens het financieringsgesprek met de intermediair worden de mogelijkheden besproken. Vaak is een kapitaalverzekering wel nodig.

Kan ik met eigen geld de studio financieren?

Ja, tijdens het financieringsgesprek met de intermediair kun je dit bespreken.

Wat gebeurt er als ik mijn hypotheekrente niet meer kan betalen?

In eerste instantie worden jouw ouders verzocht om voor jou de rente en eventueel de aflossing te betalen. Als zij niet in staat zijn om dit te doen, dan kan de bank je dwingen tot het verkopen van het studio-appartement. Blijkt dat het studioappartement niet genoeg opbrengt, dan zul je de restschuld zelf moeten betalen aan de bank. Kun je dat niet, dan spreekt de bank jouw ouders aan. Als zij ook niet in staat zijn om de schuld te betalen, dan kan de restant schuld worden verhaald op de woonvereniging. De woonvereniging houdt dan uiteraard wel de vordering op jou en jouw ouders.

Wat gebeurt er als er een verschil zit tussen de getaxeerde waarde van het studio-appartement en het inleggeld? In een enkel geval kan het voorkomen dat het te financieren bedrag of het inleggeld hoger is dan het maximale bedrag dat de bank aan lening wil verstrekken.

Het 'gat' dat in zo'n geval ontstaat, moet door jou of jouw ouders zelf worden ingelegd. Dit geld is dan een investering in het studio-appartement en wordt - afhankelijk van de opbrengst bij verkoop - weer terug verdiend bij een prijsstijging van het studio-appartement.



DOMVAST
makelaars met passie

DE BELASTINGEN

Hoe werkt de belastingteruggave?

Als je hypotheekrente betaalt omdat je een eigen studio-appartement bezit, heb je jaarlijks recht op hypotheekrenteafrek (volgens het huidige fiscale regime). Als je (belastbaar) inkomen hebt en daarover belasting betaalt, heb je het recht om een gedeelte van je hypotheekrente af te trekken van je jaarlijks te betalen belasting. Wie geen (belastbare) inkomsten heeft, kan de betaalde hypotheekrente als negatief inkomen meenemen naar het komende jaar (maximaal 8 jaar).

Als je binnen het komende jaar wel (belastbaar) inkomen hebt, kun je alsnog alle opgebouwde renteaftrek, als compensabel verlies, verrekenen.

Als starter geniet je direct van de hypotheekrenteafrek en deze kun je per maand uit laten keren waardoor je maandlasten laag blijven.

Betaal ik overdrachtsbelasting?

De wet bepaalt dat bij elke onroerendgoedtransactie 6% van de koopsom aan belasting moet worden afgedragen. Deze bepaling geldt als een woning zelfstandig is. Onzelfstandig betekent dat je een douche, keuken of toilet deelt met een andere bewoner binnen de woonvereniging. In dit geval is de overdrachtsbelasting dan niet van toepassing. Als alle drie de voorzieningen wel voor jezelf zijn, betaal je 2% overdrachtsbelasting. Als je het studio-appartement na zoveel jaar weer doorverkoopt, moet ook de volgende koper 2% overdrachtsbelasting betalen.

VAN KOOP NAAR VERKOOP

Kan ik mijn studio-appartement zelf verkopen?

Ja, je kunt je studio-appartement zelf weer verkopen. Je kunt ook DOMVAST Makelaars laten bemiddelen in de verkoop van jouw studio-appartement. Je bent dan wel een courtagevergoeding verschuldigd voor diensten die DOMVAST Makelaars je aanbiedt.

Moet bij verkoop het studio-appartement in originele staat worden opgeleverd?

Nee, het studio-appartement hoeft niet te worden teruggebracht in de originele staat. Het is natuurlijk wel belangrijk om jouw studio-appartement zo representatief mogelijk te presenteren.

Een nieuwe koper krijgt dan snel een goede indruk.



DOMVAST
makelaars met passie

Hoe bepaal ik de verkoopwaarde?

Je kunt DOMVAST Makelaars vragen om een indicatie van de waarde van het studio-appartement. Als je zelf een taxateur inschakelt, dan zijn de kosten voor jouw rekening. Bij de taxatie wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en in de huidige huurmarkt, de locatie van het pand, de staat van onderhoud en de afwerking van het studio-appartement.

De prijs die de taxateur bepaalt, kan dienen als uitgangspunt voor de nieuwe vraagprijs.

Kan ik mijn studio-appartement aan mijn broer of zus doorgeven?

Ja, je kunt jouw studio-appartement aan je broer of zus doorgeven. De financiering moet dan wel op de naam van jouw broer of zus komen te staan. Ook moet je het bestuur van de woonvereniging tijdig op de hoogte stellen. Het bestuur kan dan toestemming verlenen.

Hoe los ik mijn hypotheek af bij verkoop?

Je hebt de hypotheek gekregen bij de bank. Voor het geld dat zij je lenen, betaal je rente en een premie. Je hebt nog bijna niets afgelost op je schuld. Met het geld dat je ontvangt bij verkoop van jouw studio-appartement, los je je hypotheek aan de bank af. Levert jouw studio-appartement minder op dan je hebt betaald, dan moet je de openstaande schuld direct aan de bank voldoen. Brengt jouw studio-appartement meer op dan jij oorspronkelijk betaald hebt, dan mag je dat verschil (overwaarde) houden.

Wat gebeurt met het geld dat in de pot zit voor groot onderhoud?

Uit het voorschot voor de servicekosten wordt een reserve opgebouwd voor groot onderhoud. Net als bij een Vereniging van Eigenaren, die de pot beheert van een aantal appartementen, blijft ook in het geval van de woonvereniging de opgebouwde reserve in de pot. Bij verkoop van jouw studio-appartement blijft het door jou gestorte bedrag aan servicekosten in de pot van de woonvereniging.

Ben je verplicht om voor een bepaalde tijd in de studio-appartement te blijven wonen?

Nee, je bent vrij om te gaan wanneer je dat wilt. Je hebt immers het exclusieve gebruikersrecht gekregen en dat is niet gelimiteerd aan tijd. Andersom is het ook niet zo dat je als student je studio-appartement moet verlaten, zodra je bent afgestudeerd.

TIP: Voor de gemiddelde groei van de huizenprijzen kun je de website van het kadaster raadplegen. www.kadaster.nl

Mogen starters en studenten samenwonen in een studio-appartement? Ja, je mag samenwonen als het bestuur van de woonvereniging akkoord is en er geen brandweervoorschriften worden overschreden. Bij twijfel raadpleeg je de makelaar van DOMVAST Makelaars. Wie samenwoont, zal wel een hogere bijdrage in de servicekosten moeten betalen.

DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wij staan u graag bij in zoektocht naar uw droomhuis of verkoop van uw huidige woning!
Bel ons of kom langs voor een kop koffie!



DOMVAST
makelaars met passie



wonen



bedrijven



beheren



beleggen

DOMVAST BV | AMSTERDAMSE STRAATWEG 562 | 3553 EP UTRECHT
(030) 223 02 31 | INFO@DOMVAST.NL | WWW.DOMVAST.NL
UTRECHT | MAARSSEN | DE BILT | HOUTEN