

MODERN TWEEKAMER- APPARTEMENT



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

LINDENHOF 4

AMSTELVEEN

Vraagprijs € 295.000,- k.k.



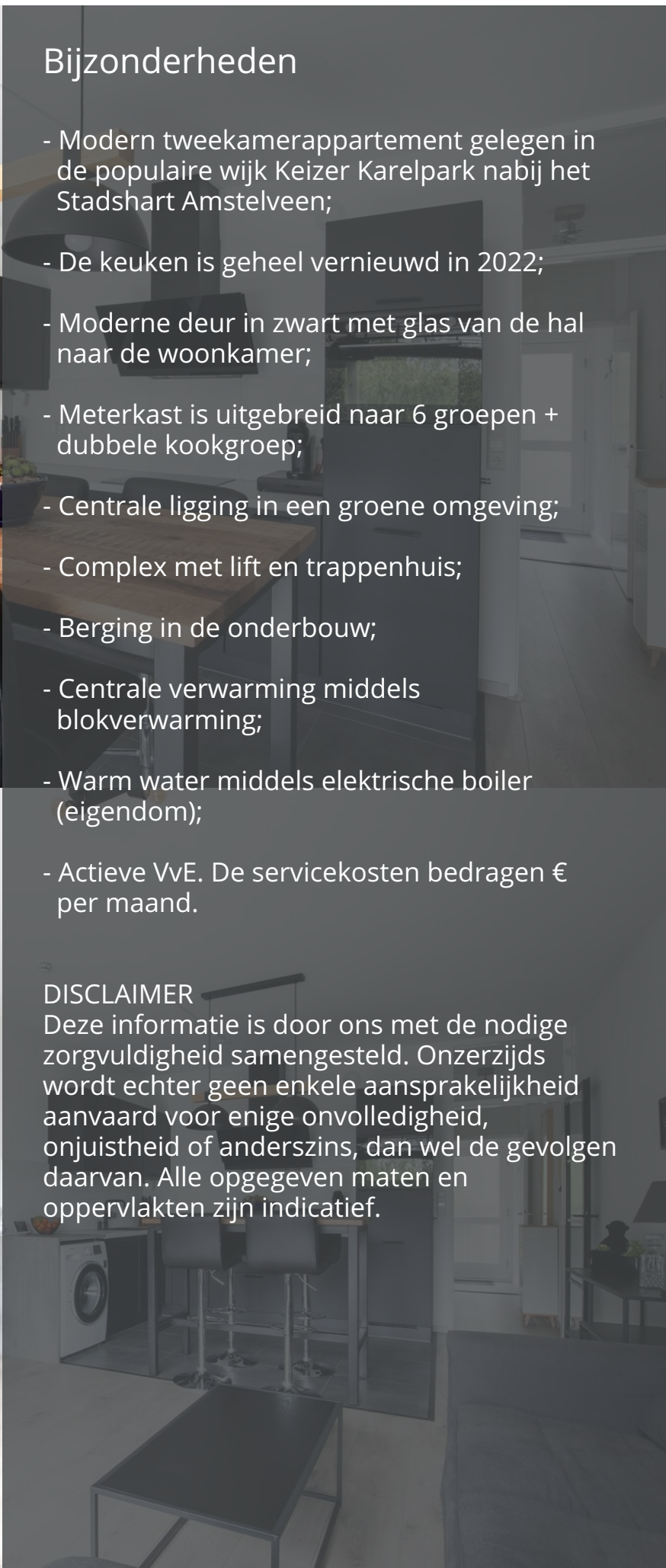


Bijzonderheden

- Modern tweekamerappartement gelegen in de populaire wijk Keizer Karelpark nabij het Stadshart Amstelveen;
- De keuken is geheel vernieuwd in 2022;
- Moderne deur in zwart met glas van de hal naar de woonkamer;
- Meterkast is uitgebreid naar 6 groepen + dubbele kookgroep;
- Centrale ligging in een groene omgeving;
- Complex met lift en trappenhuis;
- Berging in de onderbouw;
- Centrale verwarming middels blokverwarming;
- Warm water middels elektrische boiler (eigendom);
- Actieve VvE. De servicekosten bedragen € per maand.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



WONEN NABIJ STADSHART

Ben jij op zoek naar een instapklaar appartement? Dan nodigen wij je uit dit moderne appartement aan Lindenhof 4 in Amstelveen te komen bezichtigen.

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en is te bereiken met de lift of via het trappenhuis. Je komt binnen in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken.

De woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de grote raampartij. De deur brengt u zo naar het zonnige balkon op het zuiden, gelegen over de volle breedte van het appartement. Hier is het heerlijk vertoeven na een lange werkdag op de mooie dagen van het jaar.

De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien met een inductiekookplaat, een fraaie afzuigkap, een Quooker kraan, een vaatwasser, een combi oven/magnetron en een koelkast (vriezer aanwezig?). De keuken is uitgevoerd in zwart met een wit aanrechtblad.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte aan een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De keurige badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel met bovenkast en een toilet.

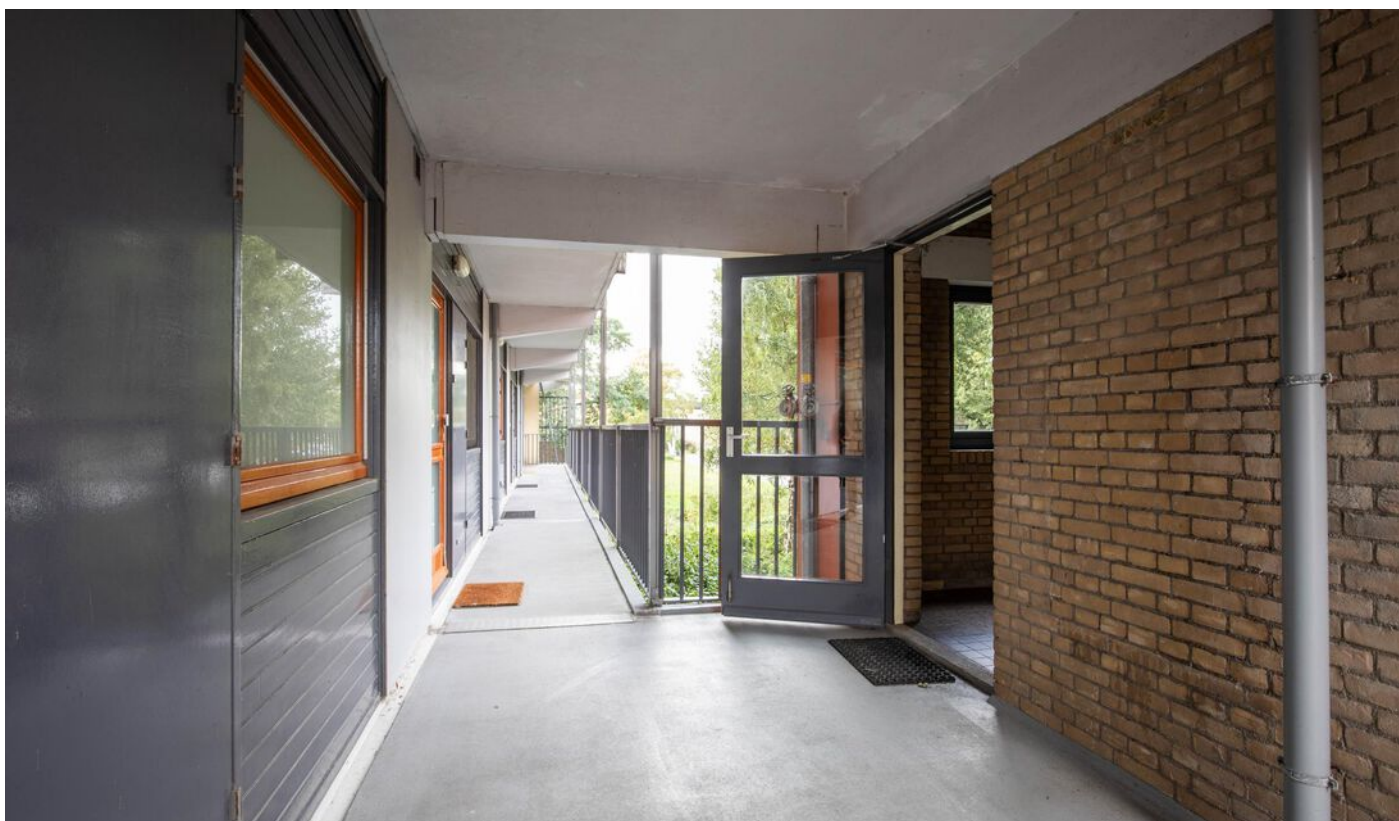
Parkeren is gratis en doe je voor de deur van het gebouw.

Het appartement ligt op loopafstand van de winkelstrip Van der Hooplaan. Hier kan je terecht voor al je dagelijkse boodschappen.

Liever even een middagje winkelen, dan is ook het Stadshart Amstelveen op loopafstand gelegen. Hier vindt je tal van winkel- en horecagelegenheden, de schouwburg, de bioscoop, de bibliotheek en het Cobra Museum.

Diverse uitvalswegen naar o.a. Schiphol en Amsterdam zijn goed bereikbaar. Het busstation ligt op 10 minuten loopafstand evenals de tramhalte van lijn 5. Op de fiets bereik je in 25 fietsminuten de Zuidas.

Voor recreatie zijn het Amsterdamse Bos, de Amstelveense Poel en de Middelpolder nabij gelegen.

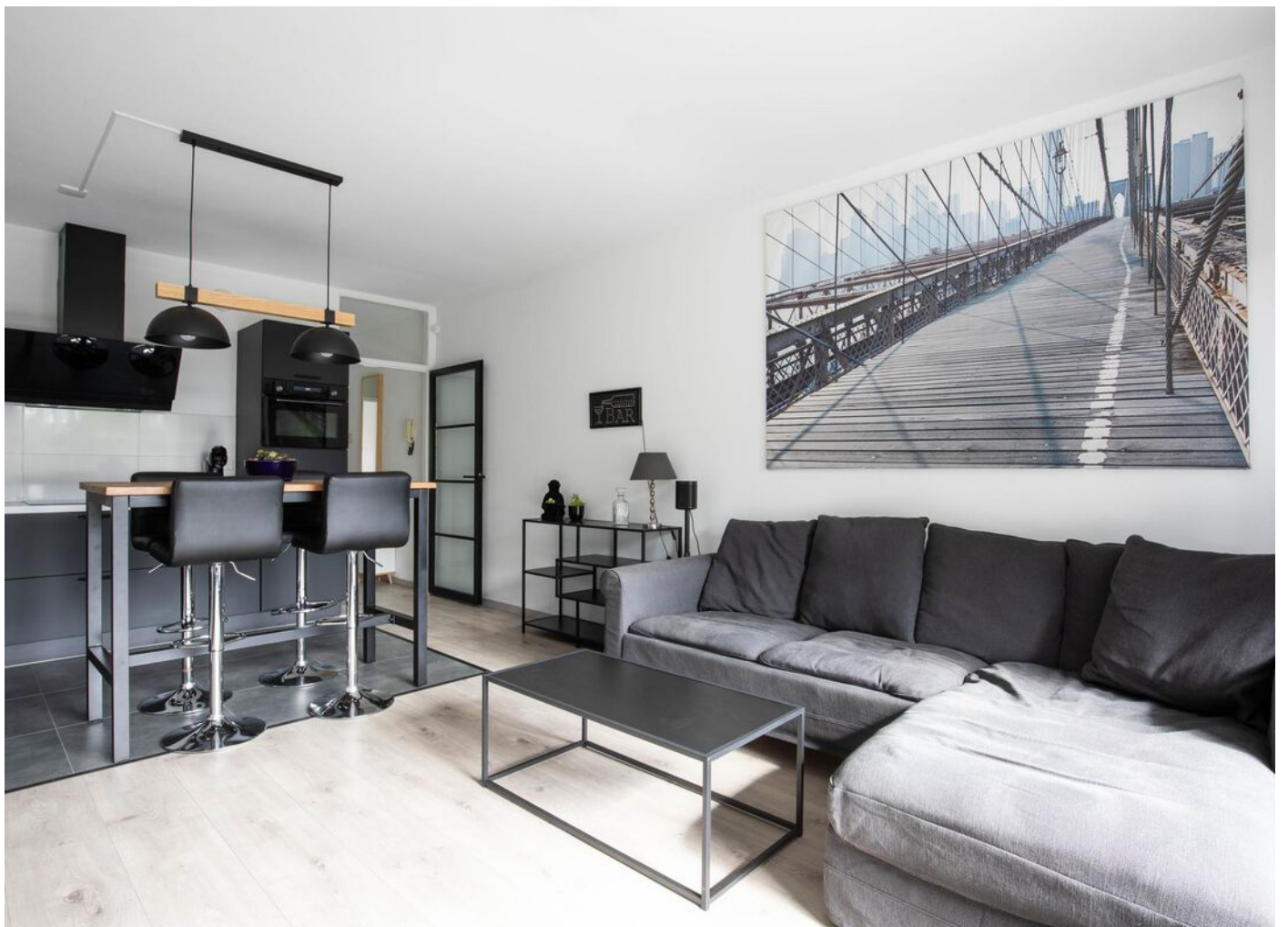


Gebouw



Appartement













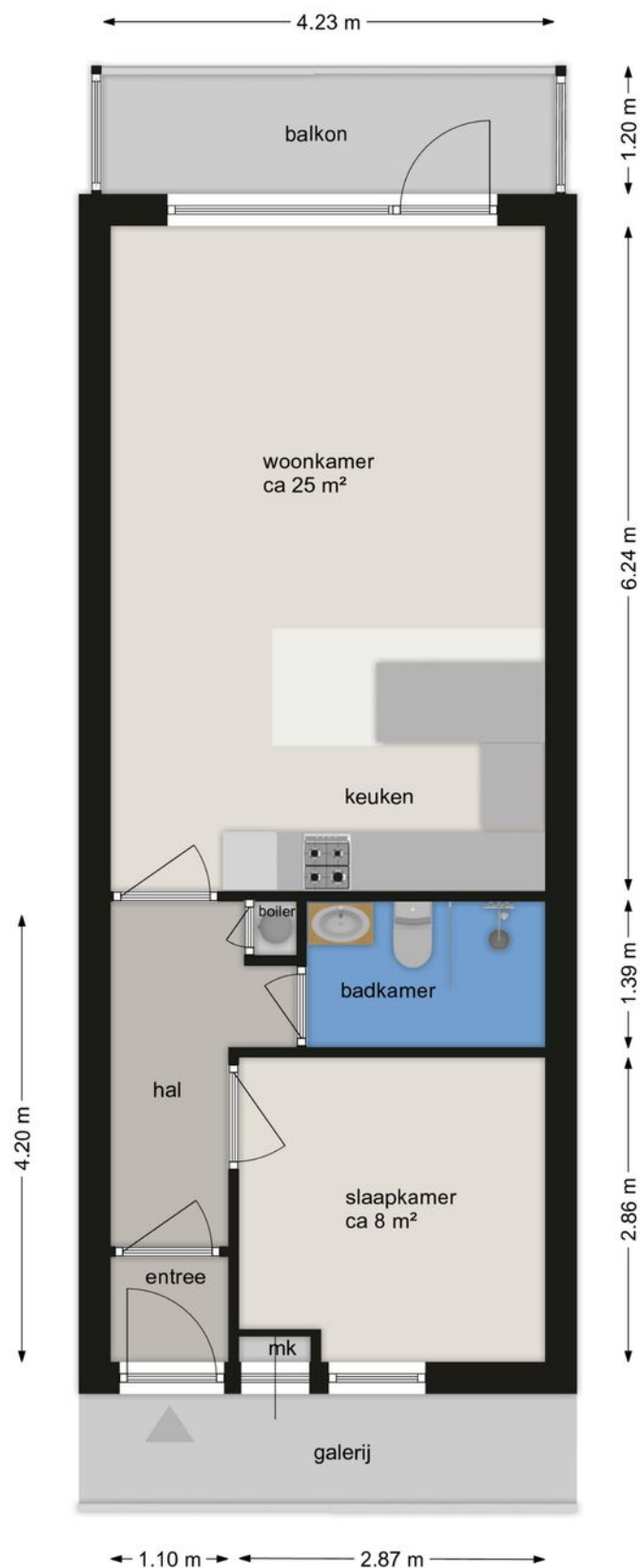




Kenmerken

Soort	galerijflat
Type	appartement
Kamers	2
Woonoppervlakte	44 m ²
Perceeloppervlakte	appartementsrecht
Inhoud	135 m ³
Bouwjaar	1969
Balkon	gelegen op het zuiden
Berging	in de onderbouw
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	E
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Plattegronden



APPARTEMENT
Lindehof 4 1185 RG Amstelveen

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Plattegronden

Appartement



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lindenhof 4



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie M

Perceel 3160

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Lindenhof 4, 1185 RG Amstelveen

Datum:

09-10-2023

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Verlichting onder keukenkastje, lampen gang, lampen badkamer en slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Lamp boven bartafel	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– slaapkamer kast wit en bartafel met krukken	☐	☐	☒	☐
– zwarte meubels woonkamer en slaapkamer en bankstel	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– groot schilderij achter de bank	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Wasmachine	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
----	-----	----------	-------------------------

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– nvt				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypotheaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Informatie over het kopen van een Appartementsrecht

Deel van het geheel

Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan: een aandeel [bijvoorbeeld één/dertigste] in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw: een woning of een winkel. Dit aandeel met het daarbij behorende gebruiksrecht vormt het appartementsrecht. De grootte van het aandeel is afhankelijk van de grootte van de woning of winkel. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw. Een appartementseigenaar mag als mede-eigenaar alles gebruiken wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient [met zijn huisgenoten], de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. Daar hebben andere bewoners niets mee te maken en [behoudens hierna te noemen uitzonderingen] ook niets over te zeggen.

In de meeste papieren die men als koper van een appartementsrecht krijgt, worden altijd wel één of meer bepalingen van de wettelijke regeling over appartementsrechten vermeld. Het is dan ook goed om te weten dat deze regeling in de wet te vinden is in de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Gewoonlijk denkt men bij appartementsrechten [ook wel appartementen, flatwoningen of flats genoemd] aan grote gebouwen of complexen van gebouwen, bestaande uit vele woningen en/of winkels. Maar ook kleinere eenheden kunnen appartementsrechten zijn: een benedenwoning met één of meer bovenwoningen of zelfs een aantal vrijstaande woningen, zoals een complex woningen voor ouderen en vakantiewoningen. In het kader van dit onderdeel van de site spreken we vooral over flatgebouwen, maar in principe geldt hetzelfde voor alle andere vormen, waarin wij appartementsrechten tegenkomen.

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een gebouw, bijvoorbeeld een pensioenfonds, een beleggingsmaatschappij of een woningbouwvereniging, besluit dat gebouw te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden [woningen en/of winkels], meestal met de bedoeling deze te verkopen hetzij aan de huurders hetzij, als het nieuwbouw betreft, aan degenen die op de koopadvertentie afkomen. De splitsing in appartementen wordt vastgelegd in een notariële akte: 'de splitsingsakte'. Op een daarbij behorende splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers van de Dienst van het kadaster en de openbare registers ingeschreven en zijn voor iedereen op te vragen en in te zien.

Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing.

Huishoudelijk reglement

Als u in een flatgebouw woont, zit u in een leefgemeenschap met eigen regels. Uw rechten en verplichtingen zijn te vinden in de wet, in het reglement van splitsing en in een eventueel later vastgesteld huishoudelijk reglement. In dit laatste staan veelal regels, opgesteld door de eigenaars tezamen. Dit huishoudelijk reglement omvat allerlei bepalingen van praktische aard: wanneer mag de was buiten gehangen worden, hoe laat gaat de voordeur dicht, mogen er plantjes in de hal worden geplaatst enz. Een eigenaar die een regel van het reglement overtreedt, kan een berisping krijgen of een boete worden opgelegd ten bate van de verenigingskas. Als uiterste middel kan hem de toegang tot z'n appartement worden ontzegd. U doet er goed aan kennis te nemen van de inhoud van het huishoudelijk reglement vóórdat U besluit tot aankoop van een appartementsrecht. Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd in een vergadering van eigenaars met een meerderheid die uit de statuten blijkt.

Servicekosten

De eigenaar van een flatwoning betaalt periodiek - meestal per maand of per drie maanden - aan de vereniging van eigenaars de zogenaamde servicekosten. Indien het flatgebouw een centrale verwarming heeft, gaat al direct zo'n 35 á 50% van de bijdrage in de servicekosten naar stookkosten en ketelonderhoud. Verder gaat een deel van de bijdrage naar zaken als de verzekering van het gebouw en de schoonmaakkosten van trappen en gangen. Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, afhankelijk van de grootte van z'n appartement. Ook wordt van de bijdrage een deel gereserveerd voor incidentele zaken, zoals voor onderhoud van het metselwerk en het binnen- en buitenschilderwerk, vernieuwing van het dak, onderhoud en vervanging van de centrale verwarmingsinstallatie en eventueel warmwaterinstallatie, en onderhoud liftinstallatie. Dit onderhoud moet het bestuur uit de gereserveerde pot betalen.

Blijkt aan het eind van een jaar dat er geld over is, dan kan het bestuur het restant toevoegen aan een reservering voor het volgende jaar. Is er wat tekort, dan wordt dat alsnog bij de eigenaars in rekening gebracht.

Collectieve verzekering

Met een appartementsrecht heeft de eigenaar recht op het alleengebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw en heeft hij tevens een mede-eigendomsrecht in het gehele gebouw; dit heeft gevolgen voor de verzekering. De eigenaar heeft er namelijk belang bij dat niet alleen de gedeelten van het gebouw die hij in privé-gebruik heeft voor de volle waarde verzekerd zijn, maar ook het hele gebouw. Als dit niet gebeurt, ontstaat er voor de eigenaars geen zekerheid dat het gebouw na het ontstaan van schade in zijn oorspronkelijke toestand zal worden hersteld. In het splitsingsreglement is daarom een regeling opgenomen voor een collectieve verzekering. Helaas wordt deze regeling in de praktijk niet altijd nageleefd, vooral wanneer het gaat om kleine splitsingen in 2 of 3 appartementsrechten. Van een collectieve verzekering komt dan weinig terecht. Het is dan in ieder geval verstandig als de eigenaars zelf hun appartementsrecht verzekeren, zo mogelijk bij dezelfde verzekeringsmaatschappij. Omdat verzekering van een individueel appartementsrecht soms tot complicaties kan leiden, verdient een collectieve verzekering altijd de voorkeur. Collectieve verzekeringen moeten volgens het reglement worden afgesloten door het bestuur.

Financieel overzicht

In het reglement kunt u nalezen welke kosten voor de eigenaars gezamenlijk zijn en welke niet. Verder staat er ook in voor welk deel u moet bijdragen in die kosten. Een voorbeeld: het onderhoud van het dak komt voor rekening van de eigenaars gezamenlijk; de reparatie bedroeg 2269,-. Volgens het reglement moeten de 10 eigenaars elk 1/10 deel bijdragen, dus 227,- per eigenaar. En zo gaat het ook met alle andere gezamenlijk te dragen kosten. Van de inkomsten en uitgaven in een bepaald jaar maakt het bestuur een exploitatie-overzicht, waaruit blijkt wat het allemaal heeft betaald en vooral waaraan. Daarnaast dient het bestuur ook een begroting van kosten op te stellen voor het komende jaar. Uiteindelijk dienen de eigenaars in een vergadering deze financiële jaarstukken goed te keuren.

Slapende vereniging

Een niet-actieve vereniging van eigenaars zal bovenstaande zaken niet zo goed op orde hebben. Voor het groot onderhoud bestaat dan geen spaarpotje. Om in urgente situaties problemen tussen de bewoners te voorkomen, is het raadzaam om in ieder geval één keer per jaar bijeen te komen om [financiële] afspraken te maken.

Eigen terrein

In officiële stukken heet een flatwoning 'het gedeelte van het gebouw, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt'. Dat is een mond vol en daarom spreken we liever van privé-gedeelte, flat of appartement. Dat is uw eigen terrein. Daar heeft een ander, ook de vereniging, niets over te zeggen. Behalve natuurlijk het recht dat de vereniging heeft om een bewoner/eigenaar die het reglement overtreedt uiteindelijk via de rechter uit zijn flat te zetten. U maakt wel deel uit van een leefgemeenschap en dat schept verplichtingen. Waar het op neerkomt, is dat u datgene nalaat waar een andere bewoner hinder van kan ondervinden.

Toch regels

In het reglement van splitsing staat vrij veel vermeld over wat u met uw privé-gedeelte mag doen. U mag verven, behangen, stofferen en zelfs vertimmeren, als u daarbij de stevigheid van het gebouw maar in de gaten houdt. Bij omvangrijke veranderingen moet u vooral overleg plegen met het bestuur om gezamenlijk te beoordelen wat de meest verantwoorde aanpak van uw verbouwingsplannen is. Hoort bij uw privé-gedeelte ook een tuin, dan bent u vrij deze te gebruiken zoals u wilt, binnen de grenzen van wat normaal geacht wordt. In de tuin bouwen [een tuinhuisje, schutting o.i.d.] is echter in de regel niet toegestaan.

Gebruik

Zoals voor de hand ligt, zijn entree, hal, trappen en trappenhuizen, galerijen en terrassen, liften, gangen naar en tussen de bergingen en een bij of om het gebouw liggende groenstrook voor gemeenschappelijk gebruik. Het reglement haast zich daarbij te vermelden 'volgens de bestemming daarvan'. Die zal in het algemeen niet moeilijk te raden zijn. Maar bij grotere flatgebouwen, en vooral groepen van gebouwen met onderlinge verbindingen, ligt dat wat anders. Daar zijn zoveel gemeenschappelijke ruimten, dat het best mogelijk is, bijvoorbeeld 's avonds, een hal te gebruiken voor een bijeenkomst van de flatbewoners. Er zijn zelfs wel flatgebouwen met een aangebouwde recreatiezaal. Dit is een gemeenschappelijke ruimte en het gebruik daarvan zal dan het beste in een huishoudelijk reglement geregeld kunnen worden. Soms wordt zo'n ruimte overdag verhuurd aan [sport]clubs en staat de ruimte 's avonds ter beschikking van de bewoners. Zo'n regeling kan heel gunstig zijn voor de kas van de vereniging, hoewel het hierbij oppassen geblazen is. In de eerste plaats kan de vereniging daarbij belastingplichtig [vennootschapsbelasting, omzetbelasting] worden en verder loopt de vereniging een bedrijfsrisico bij de exploitatie van de sportzaal, waarvan men zich mag afvragen of dit op de eigenaars mag drukken.

Het bestuur ziet toe op het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, op vernieuwingen en ook op eventuele verfraaiingen.

Over ons

Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!

Met onze vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan.

Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op sociale media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoedveilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.



NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl