wonen in karmel

algemene verkoopbepalingen

nieuwbouw Karmelvleugel

inhoud

gemeentelijke voorwaarden 4

algemene bepalingen 4

garantie 4

de aankoop 4

naar de notaris 5

hypotheek 5

kosten tijdens de bouw 5

vrij op naam (v.o.n.) 5

verzekeringen 6

mogelijkheden meer- en/of minderwerk 6

oplevering 6

constructie 6

onderhoudsperiode 6

klachtenafhandeling na oplevering 7

gebruik van persoonsgegevens 7

het appartementsrecht 7

de akte van splitsing 7

vereniging van eigenaren 8

servicekosten 8

disclaimer 8

gemeentelijke voorwaarden

Op de verkoop van de appartementen zijn de gemeentelijke voorwaarden van toepassing. Deze zijn te verkrijgen bij de verkopende makelaars en worden voor zover van toepassing opgenomen in de overeenkomst.

algemene bepalingen

U kunt ervan overtuigd zijn dat ASB Bouw en Ontwikkeling, indien u besluit een appartement te kopen, alles in het werk zal stellen om het in ons gegeven vertrouwen waar te maken. Het streven is, binnen de gegeven kwaliteit een zo goed mogelijk product te leveren. De informatie over uw appartement is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bereikbaarheid van het appartement. Deze kosten zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.
De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedsfeer van de ondernemer. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gang van zaken die volgt op het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst.

garantie

De appartementen worden gebouwd en verkocht met een garantiecertificaat. Het garantiecertificaat wordt u door de instelling toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving en een standaard aannemingsovereenkomst. De overheid heeft het certificaat van de afbouwgarantie officieel erkend. Het afbouwgarantiecertificaat betekent dat u als koper met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. Mocht onze onderneming onverhoopt failliet gaan tijdens de bouwperiode, dan draagt de garantieregeling er zorg voor dat uw appartement wordt afgebouwd. De garantieregeling is primair gekoppeld aan het appartement, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantieregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

de aankoop

Wanneer u besluit tot aankoop van een appartement over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen u en de verkoper. Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de verkoper vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken ter controle van de makelaar, waaronder dus de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met bijlagen toegestuurd. Na uw akkoord op de concept overeenkomsten kunnen de overeenkomsten worden ondertekend.
De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van het appartement en wordt met ons gesloten. Zodra u besluit om te kopen, wordt de aannemingsovereenkomst, volgens de uitgave die is opgesteld door de afbouwgarantie-instelling, opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper, als die van ons vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat wij aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.
Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen. Nadat deze overeenkomsten door u en ons zijn getekend, worden deze naar de notaris gezonden. In de meeste gevallen is de koper niet in staat bin-

nen veertien dagen conform de overeenkomsten de verschuldigde bedragen te voldoen. De aannemer is meestal bereid voorlopig uitstel te verlenen, mits over deze bedragen een rente wordt voldaan, zoals dit is geregeld in de aannemingsovereenkomst.

naar de notaris

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte (een zogenaamde akte van transport) van de kavel, ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat u aan hypotheek ontvangt, hoeveel vervallen aannemingstermijnen betaald dienen te worden en hoeveel bij de bank in depot blijft. Voor het passeren van de transportakte ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die dag verschuldigde bedrag staat aangegeven. Aan extra kosten kunnen hierop onder anderen vermeld zijn:

- de rente over nog niet betaalde maar wel verschuldigde termijnen tot de transportdatum (indien van toepassing)
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- aan de bank verschuldigde afsluitprovisie of eventuele andere bankkosten

Bij het transport tekent u meestal twee akten:

- de transportakte van de grond
- de hypotheekakte

hypotheek

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen appartement een hypothecaire geldlening aangevraagd moeten worden. De financiële adviseur kan behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypothecaire geldlening die aan uw persoonlijke wensen voldoet.

kosten tijdens de bouw

Volgens het schema in de aannemingsovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van uw appartement. U krijg hiervoor termijnfacturen van de aannemer. Deze factuur moet u telkens voorzien van uw handtekening en doorsturen naar de bank waar u een hypotheek heeft afgesloten.

vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- sanitair en tegelwerk
- architect- en constructeurhonorarium
- notarishonorarium, in verband met de transportakte
- verkoopkosten
- gemeenteleges (bouwvergunning, welstandadvies, eventuele procedures)
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conform wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- afbouwgarantie
- de kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering
- kosten voor aanleg van de wegen en parkeerplaatsen en algemene groenvoorziening.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten zijn onder meer:

- notariskosten inzake hypotheekakte
- afsluitprovisie hypotheek
- eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheekgarantie
- rente tijdens de bouw

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:
- de abonnee-/aansluitkosten op het glasvezelnetwerk
- de abonnee-/aansluitkosten op de CAI
- kosten keuken
- kosten voor eventueel meerwerk
- kosten inrichting en afwerking, tuinaanleg en bestrating
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VVE-bijdrage
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle appartementen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de oplevering van het appartement dient de koper het appartement zelf te verzekeren.

mogelijkheden meer- en/of minderwerk

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u op de standaard meer- en minderwerklijst aan. Deze lijst treft u aan als download op de website.

oplevering

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleveringsprognose gegeven met de datum waarop uw appartement waarschijnlijk aan u wordt opgeleverd. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Wij zullen u uiterlijk twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Daarom adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurde prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d. Wanneer het appartement opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de uitvoerder uw appartement te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van het appartement is gepasseerd en een eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het 'Proces verbaal van oplevering' de sleutels van uw appartement. Voor oplevering worden het sanitair, de tegels en de beglazing schoon gewassen. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd. Bedieningsvoorschriften en garantiebewijzen worden gebundeld op een USB-stick en tijdens de oplevering aan u overhandigd.

constructie

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Om (krimp)scheurvorming zoveel mogelijk te voorkomen raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken.

onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' schriftelijk aan ons meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden na deze periode worden conform de van toepassing zijnde regeling van de

afbouwgarantie- instelling behandeld. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van het appartement of het 'werken' van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen op ramen of schade die niet opgemerkt is bij oplevering moeten dan ook uitgesloten worden. Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van het appartement en zijn helaas niet te voorkomen. Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van ons. Na drie maanden na oplevering zijn wij alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

klachtenafhandeling na oplevering

Nadat het appartement is opgeleverd, zal onze serviceafdeling klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen via het e-mailadres dat bij oplevering verstrekt wordt. De serviceafdeling zal uw klacht beoordelen en aangeven of deze onder garantie hersteld kan worden.

gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming:
Wij delen uw persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de appartementen worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw. Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens, dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement. Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar onze kopersbegeleider. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

het appartementsrecht

Bij het kopen van een appartement wordt u mede-eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (privé-gedeelte) én u wordt mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Dat betekent dat u niet alleen voor uw eigen appartement zorgdraagt, maar samen met andere eigenaren ook de verantwoordelijkheid draagt voor de buitenkant van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuizen, de lift, het dak, de overige algemene installaties en de algemene ruimte.

de akte van splitsing

De appartementsrechten worden vastgelegd in een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

vereniging van eigenaren

De eigenaren van de appartementen vormen tezamen de 'Vereniging van Eigenaren'. Deze vereniging is ook verantwoordelijk voor het algemene straatwerk en eventuele erfafscheidingen. Tijdens de bouwperiode wordt er door verkoper Sujo een vergadering belegd met de kopers voor het oprichten van deze vereniging. De wijze waarop het bestuur van een dergelijke vereniging is samengesteld is vastgelegd in het 'modelreglement bij splitsing in het appartementsrechten', waarbij u bij de aankoop van het appartement een exemplaar wordt verstrekt. Dit reglement zal als basis dienen voor het reglement dat ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren in uw appartementengebouw zal worden opgenomen in de splitsingsakte.

servicekosten

In de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaren wordt de hoogte van de bijdrage aan servicekosten vastgelegd, die via de zogenaamde breukdelen genoemd in de splitsingsakte voor rekening van de kopers komen. De servicekosten bestaan onder andere uit:

- opstalverzekering gehele gebouw
- schoonmaakkosten algemene ruimten
- onderhoud liften, algemene verlichting, e.d.
- energiekosten van de algemene ruimten
- reservering groot onderhoud
- reservering schilderwerk
- administratie en overige kosten

disclaimer

De tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.
Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting etc. staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd. Op de situatietekening aangegeven openbare bestrating, erfafscheidingen, hagen, verlichting, openbaar groen en de plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen.

notities

opdrachtgever

Sujo Groep
Capelle aan den IJssel

projectontwikkelaar

Sujo Vastgoed
Capelle aan den IJssel

architect

Kokon Architectuur & Stedenbouw
Rotterdam

aannemer

ASB Bouw en Ontwikkeling
Elspeet

makelaar

Makelaardij Friesland
Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
nieuwbouw@makelaardijfriesland.nl

concept, tekst en vormgeving: Topic Creatieve Communicatie, Wierden

disclaimer
De in deze brochure bijgevoegde tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, keuken, indeling, tuinaankleding, badkamerinrichting et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd. Op de situatie aangegeven openbare bestrating, erfafscheidingen, hagen, verlichting, openbaar groen en de plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen.

woneninkarmel.nl