

AANVULLENDE INFORMATIE

GLASHAVEN

1	Algemene informatie bouw	2
1.1	Uitvoeringsduur	2
1.2	Oplevering	2
1.3	Verzekering	3
1.4	Onderhoudstermijn en garantie	3
2	Algemene informatie contracten	4
2.1	Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst	4
2.2	Vrij op naam (V.O.N)	4
2.3	Appartementsrechten	5
2.4	Eigendomsoverdracht	5
3	Verdere informatie	6
3.1	Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
3.2	Bouwnummers en huisnummers	6

1.1 UITVOERINGSDUUR

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd binnen hoeveel werkdagen uw appartement gerealiseerd wordt. Het voorbehoud van “werkbare” werkdagen is hierbij opgenomen, omdat tal van onvoorziene omstandigheden (zoals omgevingsfactoren, vorst en regen) de bouwwerkzaamheden kunnen vertragen. Wilt u meerwerk, dan bestaat de kans dat uw appartement meer tijd en aandacht nodig heeft dan is te realiseren in de genoemde termijn. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Tijdens de bouw zult u periodiek op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt; hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose. Bij eventuele verkoop van uw huidige woning of het opzeggen van de huur adviseren wij rekening te houden met voldoende ruimte in de tijd.

1.2 OPLEVERING

De appartementen worden opgeleverd in een nader te bepalen indicatieve opleveringsvolgorde. De bouwcombinatie kan van de indicatieve volgorde afwijken als hij dat nodig acht.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw appartement wordt geleverd.

Circa een week vóór oplevering wordt u uitgenodigd om uw nieuwe appartement te inspecteren. Worden gebreken geconstateerd, dan worden die genoteerd. Dit document wordt zowel door de bouwcombinatie als de koper ondertekend. De intentie is om de genoteerde onvolkomenheden zo snel mogelijk te herstellen. Mocht het de bouwcombinatie niet lukken om vóór oplevering de gebreken op te lossen, dan heeft de bouwcombinatie nog een periode van drie maanden vanaf het moment van oplevering om het te herstellen.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd. Heb u de akte van levering getekend en aan alle financiële verplichtingen voldaan, dan ontvangt u van de bouwcombinatie direct na oplevering de sleutel van uw appartement. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over het appartement, zodat u het appartement en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld.

Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Het appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing. Deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Het eventueel bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen zal de VvE worden vertegenwoordigd door het bestuur.

1.3 VERZEKERING

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat het appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

1.4 ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIE

Nadat u de sleutels van uw appartement heeft ontvangen, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid om de bouwcombinatie te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen die uitsluitend toe te kennen zijn aan de door hen uitgevoerde bouwwerkzaamheden. De bouwcombinatie hanteert garantietermijnen vergelijkbaar met die van Woningborg. Deze garantiëvoorwaarden zijn als bijlage aan de aannemingsovereenkomst toegevoegd.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het ‘verzoek tot herstel’:

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld bij de afdeling “Service”;
- u moet de bouwcombinatie of een van haar partners altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwcombinatie/Woningborg in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

2.1 GESCHEIDEN KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

U gaat twee overeenkomsten aan, één met een ontwikkelcombinatie en één met Bouwcombinatie. Zo bent u ervan verzekerd dat u enerzijds de grond met huidige opstallen en het nieuwbouwplan geleverd krijgt en anderzijds uw appartement gerealiseerd wordt. In de koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie gaat de levering gepaard met de betaling van de totale koopsom van de grond met huidige opstallen inclusief het ontwerpplan van de nieuwbouw. In de aannemingsovereenkomst is een totaalbedrag opgenomen die u in termijnen verschuldigd bent aan de bouwcombinatie. Dit bedrag bestaat uit de aanneemsom inclusief bijkomende kosten o.a. de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw.

Na ondertekening van beide overeenkomsten ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat deze door de ontwikkelcombinatie en de bouwcombinatie zijn ondertekend. De door beide partijen ondertekende originele exemplaren worden naar de projectnotaris van der Stap Notarissen gestuurd, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte, nadat (indien van toepassing) uw hypotheekstukken zijn aangeleverd, u aan de overige voorwaarden hebt voldaan en er geen sprake meer is van andere ontbindende of opschortende voorwaarden. Nadat de levering van de grond bij de notaris heeft plaatsgevonden stelt u deze ter beschikking en geeft daarmee de bouwcombinatie de opdracht tot sloop van de huidige opstallen en het realiseren van de nieuwbouw.

Op het moment van levering bent u de totale koopsom aan de ontwikkelcombinatie verschuldigd en aan de bouwcombinatie de eerste termijn of, als de bouw al gestart is, de al vervallen termijnen van de aanneemsom. Is uw hypotheek/financiering nog niet rond, dan krijgt u automatisch uitstel van betaling zoals in de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomsten staat

omschreven. Over de vervallen betalingstermijn(en) en derhalve verschuldigde bedrag(en) wordt de overeengekomen rente berekend vanaf het moment dat u de betalingstermijn/de koopsom verschuldigd bent. U krijgt van de bouwcombinatie een verzoek tot betaling indien de bouw weer verder gevorderd is en de volgende betalingstermijn vervalt. Het origineel stuurt u zo snel mogelijk – voorzien van jouw handtekening – naar uw hypotheek-/lening verstrekker, die de betaling regelt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Sluit u geen hypotheek af, dan moet u uiteraard zelf toezien op de tijdige betaling van de bouwtermijnen.

2.2 VRIJ OP NAAM (V.O.N)

De totale verkoopprijs is Vrij Op Naam (V.O.N.). Dat wil zeggen dat deze bedragen inclusief de hieronder genoemde kosten zijn:

- verkoopkosten;
- notariskosten voor de levering-/ eigendomsakte;
- omzet- en overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften aan u doorberekend);
- kadasterkosten;
- grondkosten;
- sloopkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- honorarium voor diverse betrokken adviseurs/ installateurs/architecten;
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten nutsvoorzieningen (de aanvraag en levering inclusief abonnee-/aansluitkosten zijn voor rekening van de verkrijger);
- Woningborg garantiecertificaat.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten vallen niet in de koop- of aanneemsom. Denk aan:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire geldlening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- eventuele rente over de grondkosten en al vervallen termijnen van de sloop- en/of aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- eventueel meerwerk;
- aanvraag en levering van gas, water, elektra, internet- en/of telefoondiensten.

2.3 APPARTEMENTSRECHTEN

Het appartementencomplex moet wettelijk door een akte van splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. De notaris maakt een splitsingsakte op, waarin ook een reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte u gerechtigd bent in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel u moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Dit aandeel wordt naar rato berekend.

Als eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt u daarnaast het gebruiksrecht van een gedeelte van het gebouw en het totale privégedeelte. Het privégedeelte is uw appartement (inclusief berging) en/of parkeerplaatsen. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden na de splitsing in appartementsrechten en oprichting van de Vereniging van Eigenaren. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld.

2.4 EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht van het te bouwen appartement vindt plaats met een zogenaamde Akte van levering (ook wel akte van eigendomsoverdracht of transport genoemd) bij de notaris. In de koopovereenkomst staat binnen welke maximale termijn na ondertekening de eigendomsoverdracht plaatsvindt. U moet hierbij eventueel rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Als de koopovereenkomst is getekend en er geen opschortende voorwaarden of andere beperkingen meer zijn, maakt de notaris een afspraak met u voor de levering zodra dat mogelijk is. Vóór de afgesproken datum van levering ontvangt u de Nota van afrekening waarop een totaaloverzicht staat van het bedrag dat u tot dan toe (extra) verschuldigd bent. Zoals staat in paragraaf 2.2 bent u direct bij het tekenen van de Akte van levering (moment van eigendomsoverdracht) de volledige koopsom verschuldigd genoemd in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom “vervallen” naar gelang de bouw vordert. Het aantal betalingstermijnen vindt u terug in de aannemingsovereenkomst.

